

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 02 DE AGOSTO DE 2006.

Asistentes:

Presidente:

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

Vocales:

D. Angel Padrino Murillo (Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara).

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

D. Felipe Sanz Arancón (Representante de 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 y Desarrollo Rural).

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

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

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

D. Miguel García Lacunza (Por delegación de la Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

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

Ponente:

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de Sección de Gestión y Disciplina Urbanística 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 12 de junio de 2006.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, con anterioridad a la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el día 12 de junio de 2006, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 14 de las NN.SS. de Sigüenza, “Los Llanillos” (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 14 de las Normas Subsidiarias de Sigüenza, “Los Llanillos”.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 16 de las NN.SS. de Sigüenza (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: .- Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 16 de las Normas Subsidiarias de Sigüenza.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 2 del P.D.S.U. de Valverde de los Arroyos (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.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos.

5º.- Informe del P.A.U. de los Sectores 1 y 2 de las NN.SS. de Humanes (Según art. 122 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.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con las consideraciones expuestas a continuación:

- Se tendrá por no puesta la observación relativa al sometimiento o no de declaración de impacto ambiental, ya que fue sometida por resolución de 22 de mayo de 2006 (D.O.C.M. de 5 de junio de 2006).
- El Promotor deberá acompañar el informe arqueológico solicitado por la Comisión de Patrimonio.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

6º.- Informe del P.A.U. del Sector 6-4 del POM de Mondéjar (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe vinculante elaborado por el Servicio de Urbanismo, con las siguientes consideraciones:

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

7º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector 6-4 del P.O.M. de Mondéjar (Según art. 114 TRLOTAU).-

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

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

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

2º.- Se informa favorablemente desde el punto de vista de la ordenación. Todo ello sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, y especialmente deberá tenerse en cuenta que el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo 2 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

8º.- Informe de la Modificación del Plan Parcial del Sector S-1, de Fontanar (Según art. 38.1.b TRLOTAU).-

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

9º.- Informe del Estudio de Detalle para modificación de rasante en el Sector SUR-1, de las NN.SS. de Quer, y actualmente en el Sector 2 del P.O.M. (Según art. 38.1.b 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.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

10º.- Obras de carácter provisional (Según art. 172 LOTAU).-

10.1.- Instalación de caseta comercial en el Sector IV del POM de Valdeaveruelo.

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: Informar favorablemente el proyecto presentado ya que la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

10.2.- Instalación provisional de planta de hormigón, en Loranca de Tajuña.

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: Informar favorablemente el proyecto presentado ya que la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

11º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico (Según art. 64 TRLOTAU):

11.1.- Proyecto Básico y de ejecución de nave industrial, en el Polígono de Boca de Valdelcarro, en Molina de Aragón, tramitado por “Prefabricados Boca de Valdelcarro, S.L.”.-

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

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

Tras un amplio debate entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, condicionada su eficacia a lo que establezca la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 63 del TRLOTAU. Con carácter previo, deberá modificarse el Proyecto, a fin de que se recoja la superficie real de la parcela.

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

12º.- 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 SIGÜENZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, Polígono “Los Llanillos”

1.- ANTECEDENTES

Población: *nº de* habitantes: 4.817, según el INE de 2005.

Promotor: Ayuntamiento de *Sigüenza*

2.- OBJETO

Reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva a urbanizable, con uso característico industrial, y otros usos compatibles como el comercial- terciario.

Situación: se localizan a 2 Km. del municipio, en el margen izquierdo de la carretera CM-1101, de acceso a Sigüenza.

Superficie total 557.909,39m².

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.

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 235	22/11/2005
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	18/11/2005

Resultado de la información pública: 23/06/2006 *Fecha de certificación municipal.*
No se presentan alegaciones

Certificado sobre inicio de los trabajos de redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

El Pleno Municipal de 25 de Octubre de 2005 acuerda iniciar estos trabajos, cumplimentando así lo establecido en el art 413b) de la LOTAU con la modificación de su redacción recogida en la Ley 12/2005 de 27/12/2005.

Las N.N.S.S. vigentes tienen caducado su plazo para revisar.

APROBACIÓN INICIAL

26-Junio-2006

Concertación interadministrativa:

Se aporta entre otros Informes:

Cultura: Resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 29 de Junio de 2004.

Carreteras: Informe favorable de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la JCCM, señalando una serie de determinaciones a tener en cuenta en el proyecto de obra de glorieta de acceso en su momento.

Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica:

Sobre Saneamiento-Depuración: Manifiesta que al conectarse el vertido de esta actuación a la red de saneamiento municipal, sería la entidad explotadora de la depuradora que recoja ese vertido la que tendría que pronunciarse sobre la admisibilidad del vertido.

Indica que en la actualidad se está redactando proyecto de ampliación de la EDAR de Sigüenza, que dará solución a los vertidos futuros provenientes de esta actuación y de otras de la zona. Recuerda que los gastos de las obras necesarios en la proporción que corresponda correrán a cargo de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación urbanizadora.

Sobre Abastecimiento: En relación con el informe preceptivo del art. 16.1 de la Ley 12/2002 del Ciclo Integral del Agua recoge el informe que:

El abastecimiento se realiza a la red municipal, mediante una estación de bombeo y depósito regulador. La demanda del sector es de 299,68 m³. Sigüenza cuenta con un servicio de abastecimiento sobre el que la Consejería no tiene competencia ni gestiona el servicio. No se prevén obras de la Consejería.

Informe sobre el agua emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Sigüenza:-

Se aporta informe en el expediente administrativo, que resumidamente dice:

En la actualidad existen dos zonas como puntos de captación de abastecimiento de agua en la red general de Sigüenza (Uno se encuentra concedido con acta de reconocimiento final de 6-9-1995, con un caudal final resultante de 20 l/seg; también existe un pozo, como punto de captación de abastecimiento de agua con un caudal final resultante de 20 l/seg.)

Los dos puntos de captación existentes suponen una capacidad total de suministro de abastecimiento de agua de 40 l/seg.).

Las necesidades requeridas por el Ayuntamiento son: Contando con una población residente ligeramente superior a 5.000 habitantes y un consumo medio de 300 l/habitante y día = 20,83 l/seg.

El volumen total resultante de la modificación propuesta, en función de las parcelas resultantes, sería de 13,98 l/seg.

Por todo ello, se requieren, para la demanda de población existente más las necesidades del desarrollo de la Modificación nº 14, 34,72 l/seg. (20,83 l/seg. + 13,89 l/seg.). Esta demanda es ligeramente inferior a la capacidad de captación existente en los dos puntos inicialmente descritos.

Objeciones al informe de los técnicos municipales.-

En el expediente administrativo sólo figura una concesión administrativa de 20 l/seg. De 6 de septiembre de 1995.

Con fecha 3 de octubre de 2005 se presenta, por el Ayuntamiento de Sigüenza, ante la Confederación Hidrográfica del Tago solicitud de 20 l/seg., pero no existe concesión en el momento de la redacción del informe.

Por tanto, el caudal real existente para el municipio de Sigüenza es de 20 l/seg.

Aportación de informe por el Equipo Redactor.-

Con fecha 17 de julio de 2006, se aporta informe del Ingeniero de Caminos D. Jesús M^a Lacasia Purroy, en el que se concluye que el caudal demandado para el abastecimiento de agua potable en el Sector Industrial "Los Llanillos" de Sigüenza, es de 3,65 l/seg.

Conclusión del Servicio de Urbanismo.-

Con respecto al número de habitantes, el INE al 1 de enero de 2005, señala que la población de Sigüenza es de 4.817 habitantes. El informe de los técnicos municipales señala que la población residente es ligeramente superior a 5.000 habitantes.

En el mencionado informe el cálculo de necesidades de agua se hace sobre una población de 6.000 habitantes y un consumo de 300 l/habitante/día; lo que llevaría a unas necesidades de 20,83 l/seg.

El cálculo que por este Servicio se hace, parte de una población de 5.000 habitantes y de 250 l/seg.

Teniendo en cuenta estos antecedentes, el consumo día/seg en Sigüenza, sería el siguiente: 5.000 habitantes x 250 l/habitantes x día/86.400 seg/día = 14,4675 l/seg.

Por otra parte, el informe del técnico redactor, fija las necesidades de agua para el nuevo proyecto, en 3,65 l/seg.

En resumen, las necesidades totales de agua para Sigüenza, incluida la Modificación nº 4, serían de 18,11 l/seg.

Evaluación Ambiental Preliminar:

Se efectúa con fecha 31 de Marzo por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

En el apartado de Conclusiones se determina que es ambientalmente viable si se cumplen las conclusiones que se exponen como medidas vinculantes y como medidas necesarias para la integración ambiental.

Se recoge la relación de conclusiones, pero no se aporta informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre su adecuación en los documentos del Expediente.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se justifica la modificación, de acuerdo con lo que expresamente establecen los artículos 39. y 41 de la LOTAU

La Modificación planteada pretende fundamentalmente promover suelo necesario para la demanda industrial actual en el municipio.

En la Memoria se saca como conclusiones, tras diversas argumentaciones:

- Necesidad de expansión industrial del municipio de Sigüenza
- Consolidación del eje viario principal CM-1101 de acceso al municipio.

- Adecuación de la actuación industrial futura a la normativa urbanística vigente, tanto estatal como autonómica.
- Interés público salvaguardado por Desarrollos Industriales Gran Europa21, SL., quien ofrece a los vecinos del municipio donde se enclava la actuación el 40% de las parcelas resultantes a un precio fijo por m² urbanizado, hasta pasados tres años desde la aprobación del PAU que se desarrolle con posterioridad.
- Modernización de la normativa urbanística municipal a las nuevas actuaciones de la Región.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos objeto de la Modificación se localizan junto a una vía rodada capaz como es la carretera CM-1101, en una zona con escasas pendientes, y en una ubicación sin interferencias en el orden visual con el Casco histórico de Sigüenza.

Modelo Territorial

La Memoria del Proyecto señala:

En la actualidad, en el término municipal de Sigüenza se han desarrollado actuaciones industriales de carácter privado, cuyo rendimiento ha sido más que aceptable, sino exitoso, para dicho municipio.

En la situación actual de Sigüenza parece imprescindible dotar a la ciudad de un suelo apto para una implantación de uso industrial de cierta entidad, que permita el desarrollo del municipio.

En general, se puede afirmar que el crecimiento de la actividad industrial, se ha mantenido por debajo al desarrollo del conjunto provincial, destacando por su relativa importancia, las ramas de tratamiento de madera y agua mineral.

Es intención de las autoridades municipales llevar a efecto la ampliación de la oferta para uso industrial en condiciones urbanísticas y económicas favorables para la implantación de nuevas industrias en la localidad.

Con la actuación urbanística de la Modificación que se presenta se pretende salvar la situación actual de falta de suelo industrial, ya que su aprobación definitiva derivará en el desarrollo de una actuación urbanizadora cuyo fin y resultado último será la de poner en el mercado una oferta de parcelas de suelo industrial de diferentes superficies y con suficiente variedad como para satisfacer la demanda de los próximos años.

La presente modificación altera de forma puntual la estructura general y orgánica del territorio existente, aunque no afecta a los fundamentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sigüenza.

Esta Modificación y la Ordenanza de Edificación Industrial que se plantea para el Sector S.U.I.-1 objeto de la misma, permitirá la Reglamentación de la Edificación de los usos industriales

característicos y de los que se consideran compatibles, especialmente el uso comercial y terciario, dentro del ámbito de la modificación en un Sector completo de suelo industrial S.U.I.-1.

La estructura del polígono industrial resultante trata de satisfacer la demanda social, permitiendo un diseño flexible en cuanto a tamaño de parcelas, dando la máxima importancia al viario vertebrador de la actuación como espacio integrado en la misma y definiendo su trazado como no vinculante en función de la demanda existente en cuanto al tamaño de las parcelas solicitadas.

Esta ampliación constituye la expansión de los ámbitos calificados como uso industrial y sirve para realizar una actuación general de urbanización de terrenos de forma conjunta en el futuro.

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente.

Suelo rústico de reserva.

Propuesta de Modificación.

	UNIDAD DE ACTUACIÓN, SECTOR, ÁMBITO
Superficie <i>(o ámbito)</i>	557.909,39 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Urbanizable industrial
Uso principal y ordenanza	Industrial
Edificabilidad	1m ² /m ² 360.155,77m ²
Viario	
Reserva de viario	47.906,87m ² 10.352,92m ²
Superficie neta	360.155,74m ²
Dotaciones locales (LOTAU)	Según plano 6: 139.223,44m ² cumple LOTAU de los que zona verde.- 138.137,74m ² equipamientos .- 1.085,70m ² Según ficha para dotaciones 139.223,44m ²
	1 plaza cada 200m ² . 50% en viario.- en viario 909 > 900 (LOTAU)
Ejecución prevista (LOTAU)	Gestión indirecta
Aprovechamiento tipo	0,645

Las infraestructuras de Abastecimiento de agua y saneamiento conectan con redes municipales, con los comentarios realizados en el apartado de informes aportados en el expediente.

Normas urbanísticas de acuerdo con la propuesta.

Se aportan parámetros de edificabilidad neta, parcela mínima, ocupación máxima de parcela y altura máxima que para parcelas < 2.00m2 es de 10 metros y para mayores 14 metros.

5.- CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES:

Evaluación Ambiental Preliminar:

Se efectúa con fecha 31 de Marzo por la Dirección General de Evaluación Ambiental.

En el apartado de Conclusiones se determina que es ambientalmente viable si se cumplen las conclusiones que se exponen como medidas vinculantes y como medidas necesarias para la integración ambiental.

Se recoge la relación de conclusiones, pero no se aporta informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre su adecuación en los documentos del Expediente.

PROPUESTA

EL ART. 37.5. DICE:

“5. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditarán en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.”

Se Propone suspender la aprobación definitiva hasta la corrección de las observaciones manifestadas.

Guadalajara a 10 de Julio de 2006
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: *el Jefe del Servicio*

2º-MUNICIPIO SIGÜENZA. INFORME COMPLEMENTARIO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, Polígono “Los Llanillos”.

Con fecha 10 de julio de 2006 se emitió informe por este Servicio, proponiendo, a la Comisión Provincial de Urbanismo, suspender la aprobación definitiva hasta la corrección de las observaciones manifestadas.

Las observaciones contempladas se referían a la necesidad de aportar informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la adecuación del Proyecto a la Evaluación Ambiental Preliminar.

Con fecha 18 de julio de 2006 se recibe, del Ayuntamiento de Sigüenza, escrito en el que acompaña otro de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en el que textualmente se dice: *“Examinada la documentación presentada se comprueba que la Modificación Puntual de las Normas subsidiarias cumple las medidas vinculantes exigidas por la Evaluación Ambiental Preliminar, siendo las mismas ambientalmente viable”*.

En consecuencia con lo expuesto, se propone la aprobación definitiva.

Guadalajara, 20 de julio de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

3º-INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SIGÜENZA.-

I.- ANTECEDENTES.-

Se tramitó anteriormente la instalación como calificación urbanística en suelo rústico, siendo denegada por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29 de julio de 2005.

En consultas realizadas en esta Delegación sobre la solución a adoptar, se propuso como única viable la tramitación de la Modificación de las NN.SS. ahora planteada.

II.- OBJETO.-

Reclasificación de terrenos rústico de protección II a urbano, de 278 m² de superficie, colindante con suelo urbano en la calle Tinte Bajo.

III. JUSTIFICACIÓN.-

Poder instalar depósito de gas para dar servicio a 18 viviendas colindantes ya construidas.

Se reclasifica únicamente los 278 m² necesarios para la instalación de una finca matriz de 1.142 m² que se mantiene como suelo rústico protegido.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

El art. 152.1 del Reglamento de Planeamiento establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152.2 establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de la ordenación detallada será el Ayuntamiento, cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de la determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada.

El art. 152.4 dispone que no será preceptiva la concertación interadministrativa salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal. Tampoco será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

Al no contener el Plan remisión expresa a la ordenación estructural y detallada, el órgano competente para la aprobación definitiva es la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por otra parte, al no darse las salvedades establecidas en el nº 4 del art. 152, no será necesaria la concertación interadministrativa, ni el dictamen de los municipios colindantes.

En el expediente remitido, constan los siguientes documentos:

- Remisión del expediente el 24 de octubre de 2005.
- Aprobación municipal de la propuesta de modificación.

- Informe del Arquitecto municipal.
- Escrito de la Delegación de Vivienda y Urbanismo, de 26 de octubre de 2005, suspendiendo la tramitación, a fin de que se subsanen una serie de deficiencias procedimentales.
- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 22 de junio de 2006, remitiendo nuevamente el expediente.
- Certificación municipal de iniciación de los trámites de elaboración del Plan de Ordenación Municipal.
- Solicitud a la Consejería de Medio Ambiente para emisión del informe ambiental.
- Solicitud a la Consejería de Cultura para emisión de informe.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 21 de noviembre de 2005, de exposición pública del proyecto.
- Anuncio en el periódico Nueva Alcarria de 15 de noviembre de 2005, sobre exposición pública del proyecto.
- Solicitud de dictámenes a los municipios colindantes.
- Certificado municipal de no emisión de dictámenes por los municipios colindantes.
- Informe de la Consejería de Cultura.
- Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 12 de junio de 2006.
- Certificación municipal de aprobación inicial.

V.- ORDENANZAS.-

Se aporta ordenanza específica.

Impacto visual.- Se compromete a la plantación de arizónicas en el vallado perimetral de protección para minimizarlo.

VI.- PROPUESTA.-

Aprobación definitiva.

Guadalajara, a 3 de julio de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

4º-INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALVERDE DE LOS ARROYOS

I.- ANTECEDENTES.-

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valverde de los Arroyos fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 2 de febrero de 2000.

II.- OBJETO.-

La modificación pretende:

- La recalificación y ordenación de terrenos en el área norte del núcleo, cambiando la actual Ordenanza de aplicación de Ensanche Mixto por la denominada Ensanche.
- Supresión de la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle para vivienda adosada en todos los casos.

III. JUSTIFICACIÓN.-

Se justifica en:

- Adecuación a las previsiones de construcción en la zona que no prevén el uso hostelero como principal, sino el residencial.
- Adaptación a una parcelación más pequeña existente en la zona.
- Su mayor concordancia con las tipologías de edificios de las proximidades.
- Adopción de la ordenanza de aplicación por el Plan en otras zonas perimetrales.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

El art. 152.1 del Reglamento de Planeamiento establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152.2 establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de la ordenación detallada será el Ayuntamiento, cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de la determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada.

El art. 152.4 dispone que no será preceptiva la concertación interadministrativa salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural que vengán a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal. Tampoco será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

Al no contener el Plan remisión expresa a la ordenación estructural y detallada, el órgano competente para la aprobación definitiva es la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por otra parte, al no darse las salvedades establecidas en el nº 4 del art. 152, no será necesaria la concertación interadministrativa, ni el dictamen de los municipios colindantes.

En el expediente remitido, constan los siguientes documentos:

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, en el que se hace constar que con fecha 22 de abril de 2006, el pleno del Ayuntamiento acordó exponer al público el documento a los efectos de alegaciones y reclamaciones.

- Solicitud de informe a la Comisión Provincial de Patrimonio
- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio, de fecha 10 de mayo de 2006.
- Publicación, para alegaciones, en el D.O.C.M. de 22 de mayo de 2006.
- Publicación, para alegaciones, en el periódico Nueva Alcarria, de 11 de mayo de 2006.
- Certificado de aprobación inicial de la Modificación nº 2, por el pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de junio de 2006.

V.- ORDENANZAS.-

La ordenanza de aplicación al área objeto de modificación y al resto de Ensanche es la siguiente:

TIPOLOGÍA

La tipología será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

USOS

Vivienda unifamiliar

Actividades anejas a la vivienda como garaje, taller artesano, despacho, comercio en planta baja, etc. Hostelería, Equipamiento. Con su ordenanza específica.

NORMAS DIMENSIONALES

Vivienda aislada

Parcela mínima: 300 m².

Ocupación máxima para vivienda aislada: 50%.

Edificabilidad para vivienda aislada: 0,80 m²/m².

Vivienda pareada o adosada

Parcela mínima: 150 m².

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1m²/m².

Altura máxima en todos los casos: dos plantas o 5,60 m.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta.

Las alturas permitidas se medirán desde cualquier punto del terreno natural en contacto con la edificación.

Retranqueos a linderos: 3 m. La fachada podrá alinearse a la calle o retranquearse, en cuyo caso, se vallará la parcela con muro de piedra de lajas de pizarra.

NORMAS ESTÉTICAS

Las generales.

VI.- PROPUESTA.-

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 29 de Junio de 2006.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

5º-HUMANES. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1 Y 2 DE LAS NN.SS. DE HUMANES. (ALTERNATIVA TÉCNICA SELECCIONADA: ESTRUCTURAS Y PAVIMENTOS, S.A.- PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA SELECCIONADA: PROMOCIONES VIRGEN DE PEÑAHORA, S.L.)

1.- ANTECEDENTES

Población: 1.354 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 83.969,91 m².

Situación: Sectores 1 y 2 de suelo urbanizable.

Sistema: Gestión Indirecta.

Número de viviendas: 210.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38 de la LOTAU. En el expediente administrativo consta la existencia de presentación de tres alternativas técnicas (Desarrollo Integral Sierra Ocejón, S.L.; Estructuras y Pavimentos, S.L.; y Atayo, S.A.), así como una serie de recursos administrativos contra el procedimiento seguido por el Ayuntamiento, con el resultado que aparece en el acuerdo municipal de 1 de febrero de 2006.

A) Alternativa técnica:

Publicación D.O.C.M, nº 142 (Alternativa Técnica de Espavisa, S.A.):18-07-2005
Publicación diario "Nueva Alcarria": 18-07-2005.

B) Proposición jurídico-económica:

Con fecha 23 de septiembre se procede a la apertura pública de las plicas presentadas.

C) Elección del Programa de Actuación Urbanizadora :

Con fecha 1 de febrero de 2006, el pleno del Ayuntamiento acuerda:

1º.- Seleccionar inicial o provisionalmente la Alternativa Técnica presentada por ESPAVISA, ya que es la que más se ajusta al ordenamiento jurídico y a las Normas Subsidiarias de Humanes.

2º.- Seleccionar inicial o provisionalmente la Proposición Jurídico Económica y Propuesta de Convenio presentada por PROMOCIONES VIRGEN DE PEÑAHORA, S.L., a la alternativa técnica presentada por ESPAVISA, ya que es la que más se ajusta a la previsión legal del TRLOTAU, por ser el costo de la urbanización más económico que el ofertado en la Proposición jurídico-económica presentada por ESPAVISA..

3º.- Completar la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica con las condiciones exigidas por el Ayuntamiento, y que quedan recogidas en el certificado del borrador del acta que se acompaña.

4º.- Desestimar las alegaciones presentadas, en los términos del informe del Servicio de Asistencia a Municipios, respecto a las cuestiones de plazos e incompatibilidades; aceptar todos los requisitos de subsanación y mejora que se expresan en el informe técnico de la arquitecto municipal; y aplazar la resolución de la alegación presentada por D. Julio Gutiérrez al momento de la adjudicación definitiva, por no ser procedimentalmente procedente en este acto.

5º.- Solicitar informe a la Comisión Provincial de Urbanismo.

D) Solicitud de informes:

El art. 138 del Reglamento de Planeamiento 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 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Por su parte el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento establece que entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.

En el expediente del Programa no consta ni el informe al que hace referencia el art. 16.1 de la Ley del Ciclo Integral del Agua, ni el informe de la Consejería de Educación y Ciencia al que se remite el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

E) Alegaciones:

Se presentan alegaciones por:

- La empresa DISO.
- D. Julio Gutiérrez
- Empresa Espavisa
- Empresa DISO
- D. Julio Gutiérrez
- Empresa Espavisa
- D. Julio Gutiérrez
- Empresa Atayo
- Empresa DISO

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 aumenta la densidad prevista en las Normas Subsidiarias, 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:

Se desarrolla un Plan Parcial de Mejora en Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable.

Aumenta la edificabilidad que pasa de 20 a 25 viv/Ha.

Los usos admitidos en N.N.S.S. son vivienda unifamiliar y uso mixto. En el Plan Parcial se admite la tipología de vivienda colectiva, y unifamiliar.

Se adopta la edificabilidad global de las N.N.S.S. correspondiente a la vivienda unifamiliar: 0,265 m²/m², no utilizando la de uso mixto 0,365 m²/m².

Las infraestructuras conectan con las redes existentes.

Normativa Urbanística

	NN.SS.)	PAU
Superficie total	72.300m ²	83.969,91m ²
Sistemas Generales de ZV. Por aumento densidad		3.421 m ²
Uso principal	<i>Residencial Unif. y mixto</i>	<i>Residencial Unif. Y colectiva</i>
Edificabilidad bruta (lucrativa)	0,265 m ² /m ²	0,265 m ² /m ²
Coeficiente de homogeneiz.	-	1
Aprovechamiento Tipo		0,265
Superficie neta		39575,49 m ²
Densidad	20 viv/Ha. 168 viv.	25 viv/Ha 210 viv. Distribuidas: (78 unifam.pareada 12unifam aislada 120 bloque)
Ordenanza	x	Para viv. Unif. Pareada , aislada y bloque
Parcela mínima	300 m2unifam.	250-450-2000m ²
Frente mínimo	3 m	3 m
Retranqueos	3 m	A fondo 3 m
Alturas	2 plantas, 6,5m	2plantas, 6,5-7 m
Ocupación	40 %	40 %
Edificabilidad neta	-	Según cuadro Pareada 9516m ² Aislada 1936m ² Bloque 10800m ²

La superficie de los sistemas generales entran en el área de reparto (aprovechamiento) pero no a efectos de cómputo de edificabilidad o densidad, por lo que la edificabilidad resultante deducidos sistemas generales es ligeramente superior y está mal calculada(0,28m²/m²), así mismo la densidad que sería de 26 viv/Ha.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		83.969,91 m ²
Edificabilidad lucrativa total		22.252 m ² c
Dotacional	4.450 m ²	8.286 m ²
Zonas verdes		
Sistema General	735 m ²	3421 m ²
Sistema local	8369 m ²	11951 m ²
Aparcamiento	232 plazas (50% viario)	174 viario Debe recoger ordenanza plazas interiores
Superficie neta	-	39575,49 m ²
Aprovechamiento	22.252 u.a.	22.252 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	2.252 u.a.	2252 u.a.
Instalaciones propias	-	129,85 m ²
Red Viaria	-	20600,43 m ²

Debe recoger en ordenanza las plazas interiores a razón de 1 cada 100m² en tipología pareada y bloque y 1,5 en aislada.

Debe obtener permisos de carreteras necesarios en las zonas de afección

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Es Proyecto completo con todas las redes

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

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

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

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

En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación urbanística aplicable.

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

El Proyecto presentado se adapta a la ordenación del Plan Parcial.

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

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

El art. 110.4.2 del TRLOTAU establece que en el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Examen de la propuesta de Convenio:

La propuesta de convenio contiene:

- Identidad del urbanizador (Promociones Virgen de Peñahora, S.L.).
- Desarrollo de las relaciones entre los propietarios y el urbanizador, según establece el art. 118 del TRLOTAU.
- Facultades de inspección del Ayuntamiento.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento, entre los que figuran los compromisos del urbanizador a informar al Ayuntamiento del desarrollo de las obras mediante entre de una serie de documentos.
- Relaciones y compromisos con los propietarios, considerando la propuesta del urbanizador como precio cerrado en cuanto a los gastos de urbanización, asumiendo a su riesgo y ventura las desviaciones económicas que pudieran producirse en la ejecución material de la obra.
- Plazo de ejecución, que se estipula en dos años y cinco meses. Igualmente se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de dos meses desde la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. También se compromete a presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo de tres meses desde la aprobación del Programa.
- Garantías. El urbanizador prestará aval financiero por importe del 7% del coste total de las obras de urbanización.
- Penalizaciones. Frente a los propietarios, y en cuanto al establecimiento de penalizaciones con cargo al Urbanizador por cada día de retraso en los plazos convenidos para la finalización de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el art. 96 de la Ley 53/1999 por la que se modifica la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, fijándose esta penalización diaria en la cantidad de 1.800 euros por cada mes de retraso.
- Retribución al urbanizador, que tendrá lugar de dos formas a elección libre por cada propietario: 1) Pago en metálico; 2) Pago en especie, fijándose el porcentaje de cesión en el 27,31 % del terreno edificable que legalmente le corresponda, recibiendo libre de cargas el resto.
- Abono de las obras de urbanización, remitiéndose a lo previsto en la Proposición Jurídico-Económica.

- Aprovechamiento no susceptible de apropiación. El aprovechamiento se entregará al Ayuntamiento. Su cuantificación se realizará en el Proyecto de Reparcelación. Por otra parte, Promociones Virgen de Peñahora, S.L., en caso de ser adjudicataria del Programa, estaría interesada en la adquisición del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que correspondería al Ayuntamiento de Humanes, mediante el abono en dinero, calculado en la forma legalmente prevista. Asimismo se compromete, en dicha superficie, a la construcción de viviendas con algún tipo de protección sobre dicho aprovechamiento, concediendo al Ayuntamiento la gestión de la adjudicación de las mismas.
- Cargas reales. Las fincas lucrativas resultantes del Proyecto de Reparcelación tendrán la carga y afección urbanística derivada de los costes de urbanización hasta que la misma se ejecute.
- Servicios municipales. Los servicios de abastecimiento de agua potable a domicilio, saneamiento y depuración y recogida de residuos sólidos urbanos serán prestados por el Ayuntamiento.
- Recepción municipal de los servicios. El Ayuntamiento recepcionará los servicios de las obras de urbanización en el momento de su instalación y correcto funcionamiento.
- Recepción de las fincas resultantes. Se adjudicarán una vez que se apruebe el Proyecto de Reparcelación.
- Edificación simultánea. El urbanizador acepta la edificación simultánea a las obras de urbanización en los términos que fija el art. 118.3 b) del TRLOTAU.
- Liquidación. Se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del Proyecto de Reparcelación, tras la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.
- Régimen Jurídico. Será el establecido en el TRLOTAU, en las Normas Subsidiarias de Humanes y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

El art. 110.4.3 del TRLOTAU establece que el P.A.U. contendrá una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos: a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos; b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; c) Proporción o parta de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador; d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador.

Examen de la proposición jurídico-económica:

La proposición jurídico-económica contiene:

- Referencia a la superficie de actuación (83.969,91 m²).
- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios, determinando que se sujetarán a lo dispuesto en el art. 118 del TRLOTAU. En la proposición manifiesta que la empresa cuenta con el refrendo y la confirmación de los propietarios de los Sectores 1 y 2. Por otra parte, la sociedad Promociones Virgen de Peñahora, S.L. es propietaria del 96% de las fincas incluidas en los Sectores 1 y 2.
- Estimación de los gastos de urbanización, que incluyen las obras de viabilidad, obras de saneamiento, obras para la instalación y el funcionamiento de suministro de agua, de suministro de energía eléctrica, comunicación telefónica y cualesquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento; obras de ajardinamiento y arbolado; redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento; gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora; indemnizaciones que procedan a favor de los propietarios o titulares de derechos, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento; y cuando así se prevea en el planeamiento, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la Unidad de Actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes. Los gastos de urbanización se fijan en 2.271.457,72 euros.
- Retribución del urbanizador: 1) Compromiso del urbanizador de comprar los terrenos al precio de 72 euros m²; 2) Mediante permuta del coste de urbanización de los propietarios por el 27,31% del suelo bruto aportado por los propietarios; y 3) Mediante pago en metálico de la cuota de urbanización de los terrenos. En este caso, el propietario que opte por esta modalidad de retribución, deberá satisfacer la cantidad de 102,08 euros por cada unidad de aprovechamiento patrimonializable que legalmente le corresponda; siendo el importe el resultado de dividir los gastos totales (2.271.457,72 euros) por el aprovechamiento patrimonializable (22.252,03 u.a.).
- Forma de pago de la retribución del urbanizador. Los gastos de urbanización deberán ser abonados al urbanizador mediante la emisión de las correspondientes certificaciones, que presentará mensualmente el urbanizador. El abono se efectuará en el plazo máximo de un mes desde la firma de cada una de las certificaciones. El impago de las cuotas facultará al urbanizador para solicitar al Ayuntamiento su exacción por la vía de apremio.
- Actualización de los gastos de urbanización. El Ayuntamiento podrá, previa audiencia de los propietarios, aprobar la modificación de la previsión inicial de los gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas.

- Plazos de ejecución del Programa. Se prevé el inicio de su ejecución material dentro del su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Dentro del marco de este plazo, el urbanizador se compromete a presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del PAU; el Proyecto de Urbanización en el plazo de tres meses desde la adjudicación del Programa; y a comenzar las obras en el plazo de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, terminándose las obras en el plazo de dos años y cinco meses.
- Garantías. El urbanizador prestará aval financiero por importe del 7% del costo previsto de las obras de urbanización.
- Penalizaciones. Se establece una penalización de 1.800 euros mensuales por el incumplimiento del plazo fijado.
- Compromisos del urbanizador. Se compromete a la redacción de los pertinentes instrumentos de ordenación y gestión; a la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que apruebe el Ayuntamiento; se responsabiliza de todos los daños que pudiera causar a los propietarios o a terceras personas; se obliga a la entrega de las parcelas resultantes, que guardarán proporción con las fincas aportadas y de acuerdo con los criterios legalmente establecidos para la reparcelación; el urbanizador oferta al Ayuntamiento la sustitución lucrativa del 10% que le corresponde por su abono en dinero, y si se diera tal sustitución se compromete a la construcción de viviendas con algún tipo de protección sobre dicho aprovechamiento, concediendo al Ayuntamiento la gestión de la adjudicación de las mismas; y por último, se compromete a ejecutar las conexiones de los viales que estime pertinentes el Ayuntamiento, aunque no estén reflejados en la Alternativa Técnica presentada para la conexión de los sectores objeto de esta actuación con los viales del municipio existentes.
- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios. El urbanizador es propietario del 96% de los terrenos afectados por la actuación. En el supuesto de que los propietarios distintos del urbanizador no permitiesen la ocupación de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador solicitará la ocupación directa de los mismos al Ayuntamiento, a tenor de lo establecido en el art. 118.3 del TRLOTAU.
- Edificación simultánea. El urbanizador entrega la edificación simultánea a las obras de urbanización, en los términos que fija el art. 118.3 b) del TRLOTAU.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- En el expediente del Programa no consta ni el informe al que hace referencia el art. 16.1 de la Ley del Ciclo Integral del Agua, ni el informe de la Consejería de Educación y Ciencia al que se remite el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

- De acuerdo con lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

En cuanto a la alternativa técnica:

- La superficie de los sistemas generales entran en el área de reparto (aprovechamiento) pero no a efectos de cómputo de edificabilidad o densidad, por lo que la edificabilidad resultante deducidos sistemas generales es ligeramente superior y está mal calculada (0,28m²/m²), así mismo la densidad que sería de 26 viv/Ha.

- Debe recoger en ordenanza las plazas interiores a razón de 1 cada 100m² en tipología pareada y bloque y 1,5 en aislada.

- Debe obtener permisos de carreteras necesarios en las zonas de afección.

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

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, 27 de junio de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística.

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Rafael de Mora Fernández

6º-MONDÉJAR. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 6.4. RESIDENCIAL-INDUSTRIAL, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR “GRUPO 2.000, S. A.”

1.- ANTECEDENTES

Población: 2.302 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 353.800 m².

Situación: el sector se sitúa en la parte sureste del núcleo poblacional, en suelo urbanizable calificado por el POM.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

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

Publicación D.O.C.M. nº 62:	28-03-2005
Publicación diario “Nueva Alcarria”:	06-04-2005
Resultado de la información pública:	29-04-2005 No se presentan alternativas técnicas ni proposiciones en competencia.

Acto de apertura de plicas:	30-08-2005
-----------------------------	------------

Resultado del acto: **Se presentan un total de 33 alegaciones.**

Aprobación Inicial:	30-06/2006
---------------------	------------

Presentan:

- Informe técnico del Ayuntamiento sobre la valoración del suelo bruto.

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 aumenta la edificabilidad prevista en el POM, como se observa en el apartado 4, 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 presente Plan Parcial completa la ordenación establecida por el POM. El POM establece para este sector la inclusión de la plaza de toros con una superficie de 3.800 m², que se encuentra fuera del ámbito del sector y por tanto adscrita. La ficha del POM recoge que: “se incorporarán en el PAU los derechos urbanísticos del solar de la actual plaza de toros”.

Normativa Urbanística

	P.O.M.		PAU	
Superficie total	353.800 m ² (incluyendo plaza toros)		353.800 m ² (incluyendo plaza toros)	
plaza de toros	3.800 m ²		3.800 m ²	
S.G. espacios libres	5 m ² /hab.		2.655 m ²	
Uso principal	Residencial	Industrial	Residencial	Industrial
Edificabilidad bruta	0.05 m ² /m ²	0.45 m ² /m ²	0.05 m ² /m ²	0.45 m ² /m ²
Edificabilidad máxima	17.557,25	158.015,25	17.690 m ²	159.210 m ²
	Total: 175.572,50		Total: 176.900 m ²	
Aprovechamiento	176.900 u.a.		176.900 u.a.	
Aprovechamiento Tipo	0.5		0.50	
Superficie neta	--	--	32.227,75 m ²	180.345,06 m ²

	P.O.M.					PAU			
Uso	Residencial		Industrial			Residencial		Industrial	
Ordenanza	02.		03			A	B	A	B
Grados	2º aislada, pareada o en hilera	3º aislada y pareada	1º aislada, pareada o en hilera	2º aislada, pareada o en hilera	3º aislada	multifamiliar	unifamiliar	Adosada o en hilera. Aislada con parcela ≥ 500	Aislada o adosada
Parcela mínima	250	450	250	500	1.000	500	150	150	500
Frente mínimo	6	8	6	10	12	12	6	6.50	10
Retranqueos	3	3	3	3	5	3	3	3	5
Nº plantas	2	2	2	2	2	2	3 + ático retranqueado	2	2
Altura m	7.50	7.50	9.00	9.00	9.00	10.50	7.50	10.00	10.00
Ocupación	80%	65%	80%	80%	80%	80 %	80%	70 %	70 %
Edificabilidad	0.8	0.65	1.50	1.50	1.00	0.991019	0.484883	0.882808	0.882808
Superficie neta						4.076,61 m ²	28.151,14 m ²	45.049,93 m ²	135.295,13 m ²
Edificabilidad						4.040 m ²	13.650 m ²	39.770,44 m ²	119.439,62 m ²
Densidad residencial	5viv/Ha 176 viviendas					177 viviendas			

Observaciones

- El POM no contempla en el uso residencial la tipología multifamiliar, no obstante indica que las ordenanzas son orientativas, pudiendo el PAU definir otras sin que se supere la densidad ni aprovechamiento y manteniendo el uso global.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	353.800 m ²	353.800 m ²
Edificabilidad lucrativa total	173.672,50 m ² c	176.900 m² c
Dotacional	17.500 m ²	21.500,04 m ²
Zonas verdes	35.000 m ²	(2.655+36.180,58) m ²
Aparcamiento	434 viario 868 interiores 1.302 total	486 viario 973 interiores 1.459 total
Superficie neta	--	212.572,81 m ²
Aprovechamiento	176.900 m ²	176.900 u.a.
ANSA	17.690 u.a.	17.690 u.a.
Instalaciones propias	--	240 m ²
Red Viaria	--	80.651,57 m ²

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

El presente anteproyecto contempla las siguientes infraestructuras:

- Red de distribución de agua potable.
- Red de saneamiento.
- Red viaria.
- Red eléctrica de baja tensión.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía y datos.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye los compromisos, plazos, garantía del 7% del importe de las obras de urbanización y penalizaciones por retraso en el plazo de ejecución.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Relación urbanizador-propietarios, modo de retribución:

La retribución del urbanizador podrá efectuarse en metálico y en especie. En éste último caso, el propietario recibirá el 29,29% del aprovechamiento que le correspondiera en el Proyecto de Parcelación.

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se establecen los gastos de urbanización, incluyendo los de conservación hasta la recepción de las obras, en 17.768.005,66 euros sin iva.

Proporción de solares o cuota de retribución:

A partir de los datos del estudio de valoración de la Sociedad de Tasaciones TINSA, que fija el precio del suelo bruto sin urbanizar entre los 15.40 y los 19.25 euros por m², el Técnico Municipal informa favorablemente el valor de 18 euros por m² que recoge la propuesta presentada.

Sobre la base del valor del m² de suelo bruto y del coste de urbanización por m² bruto, se estima en 29,29 el porcentaje de suelo urbanizado a recibir por los propietarios de suelo en caso de pagar los costes de urbanización en especie.

6.- CONSIDERACIONES

Por tratarse de una alternativa técnica modificatoria de la ordenación estructural, se informa por el artículo 122 y el 38.3 de la LOTAU, y el informe de la C.P.U. tendrá carácter vinculante.

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

- No se indica el modo en que se va a materializar el aprovechamiento no susceptible de apropiación.
- La alternativa técnica no está visada por Colegio Profesional competente.
- Con fecha 25 de Mayo se aporta informe del Servicio de carreteras de la JJCCM , en el que se establecen unas serie de consideraciones a tener en cuenta en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En cuanto a la alternativa técnica:

- Como propuesta modificatoria de la ordenación establecida por el POM, deberá aportarse la documentación indicada en el artículo 121 del RP.
 - Justificación detallada de la modificación.
 - Justificación de la mejora pretendida.
 - Juego de planos comparativos que justifiquen la mejora.
 - Documento de refundición.

- La propuesta de ordenación ha sido modificada, aportándose un nuevo plano nº 3 con fecha 30 de Junio de 2006. No obstante el resto de la documentación gráfica representa la propuesta inicial.

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, 4 de Julio de 2.006

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

7º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 6-4 DEL POM DE MONDÉJAR.-

PROCEDIMIENTO:

Con fecha 6 de febrero de 2006 se remite por el Ayuntamiento de Mondéjar, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Proyecto de Urbanización del Sector 6-4 del POM de Mondéjar.

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

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

- Informe del Arquitecto Municipal, referido al PAU del Sector 6-4.
- Resolución de la Alcaldía, de fecha 5 de diciembre de 2005, por la que se acuerda incorporar el proyecto de urbanización del Sector 6-4 al expediente de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora de dicho Sector actualmente en tramitación.
- Anuncio, en el diario Nueva Alcarria, de 5 de enero de 2006, sobre la resolución de la Alcaldía relativa a la incorporación del proyecto de urbanización al Programa de Actuación Urbanizadora.
- Anuncio, en el D.O.C.M. de 27 de diciembre de 2005, sobre información pública del proyecto de urbanización del Sector 6-4 de Mondéjar.
- Alegaciones de "Aquí Ortega, S.L." y de "Suministros JOPEAL, S.L."

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

El Proyecto de Urbanización es el Proyecto de obras que define los detalles técnicos de las obras previstas en el P.A.U. 6-4 de Mondéjar, cuyo uso es residencial y predominantemente industrial

El apartado a) del Grupo 5 del Anexo 2 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha establece que los **Proyectos de zonas industriales** se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado, en cualquier caso o siempre que alcancen los umbrales o cumplan los criterios señalados.

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

INFORME SOBRE EL CONTENIDO:

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

dirección de técnico distinto a su redactor.

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

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

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

En concreto, para las **actuaciones edificatorias** la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las **actuaciones urbanizadoras** conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación Urbanizadora.

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

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

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación urbanística aplicable.

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

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

previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan, y especialmente deberá tenerse en cuenta que el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo 2 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 3 de julio 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

8º-INFORME RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL PAU DEL SECTOR 1 DE FONTANAR.
PROMOTOR.- PROMOTORA CASTELLANA 97

I.- ANTECEDENTES.-

El Plan Parcial del PAU del sector 1 de FONTANAR, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el día 8 de Noviembre de 2002, e inscrito en el registro de PAUS con el nº 160 el 31 de Octubre de 2005.

II.- OBJETO.-

La modificación pretende:

Debido a exigencias municipales se amplía el vial G de la ordenación anterior, pasando de 12 a 16 metros de anchura, lo que provoca una reordenación sin que se afecte a la edificabilidad anterior.

- Se reubican en parte zonas dotacionales.
- Se elimina una zona verde de 155,90 m² por su escasa entidad, incorporando su superficie a una zona verde colindante.
- Se aumenta de 104 a 106 el nº de viviendas del Plan Parcial, correspondientes a la cesión para viviendas públicas, que pasan de 10 a 12, cambiando su ordenanza de unifamiliares pareadas a unifamiliares adosadas.
- Se aporta nueva ordenanza de viviendas adosadas.

III.- DATOS CESIONES.-

(en m ²)	P.P. vigente	P.P. informado
Superficie del Sector	47.023	47.023
Edificabilidad bruta	0,342 m ² /m ²	0,342 m ² /m ²
Edificabilidad total	16.084	16.084
Nº de viviendas	104	106
Zonas verdes	4.702	4.702
Dotaciones	3.216	3.216
Viario	11.750,37	12.308,10
Superficie residencial	26.807,43	26.249,70

IV.- 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.

Aprobación inicial el 18 de Noviembre de 2005

Se procede a la exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 2 de Diciembre de 2005 y en el periódico Guadalajara-2000 de 28 de Noviembre de 2005.

Se aporta certificación del Secretario del Ayuntamiento, relativo a la presentación de una alegación durante el periodo de exposición al público.

El Pleno del Ayuntamiento resuelve desestimarla por los razonamientos jurídicos recogidos, según Certificado del Secretario de 21 de Marzo de 2006.

V.- INFORMES.-

No se aportan otros informes. Se estima innecesarios.

VI.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto se expone anteriormente se propone informe favorable de la Modificación.

Guadalajara, 20 de Julio de 2006.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

9ºESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR SUR-2 DEL POM (SUR-1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS), EN QUER A PROPUESTA DE QUER DEL HENAR, S.A.

1.- ANTECEDENTES

Población: 88 habitantes

Objeto: modificación de rasantes y adaptación del reparto de edificabilidad a las limitaciones de densidad impuestas por el POM.

Superficie: 12.319,00 m² de suelo urbanizable de uso residencial.

Situación: El solar está situado al oeste del núcleo poblacional, en contacto con suelo urbano.

El Estudio de Detalle viene a modificar la rasante de la vía interior del Sector 2 detallada en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 30 de diciembre de 2.004. Se observa en la documentación gráfica del Estudio de Detalle la supresión de una vía peatonal y el traslado de los aparcamientos públicos.

Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:

El Plan de Ordenación Municipal de Quer establece en el artículo 16 de la Normativa Urbanística que los Estudios de Detalle sólo pueden aplicarse en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable con Plan Parcial aprobado y en las Unidades de Actuación delimitadas, por lo que en este caso procede la redacción de esta figura de planeamiento de desarrollo.

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 86: 25-04-2006

Publicación diario "Nueva Alcarria": 26-04-2006

Resultado de la información pública: 05-03-2004

No se presentan reclamaciones ni alegaciones.

Presentan:

- Informe jurídico del Ayuntamiento de Quer sobre el Estudio de Detalle.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

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

El artículo 73 del Reglamento de Planeamiento establece los límites de los Estudios de Detalle, que no podrán:

- Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

En virtud del citado artículo, el presente Estudio de Detalle excede de los límites establecidos al suprimir viario detallado tanto en el Plan de Ordenación Municipal como en el Plan Parcial aprobado.

5.- CONSIDERACIONES

La modificación pretendida no se puede operar con la figura de planeamiento que se presenta.

OBSERVACIONES:

En cuanto a la alternativa técnica:

- El instrumento de planeamiento no es adecuado para la supresión de viario detallado en Plan de Ordenación Municipal y en el Plan Parcial aprobado.
- En el plano de ordenación se representan 32 parcelas de uso residencial unifamiliar. No obstante sólo 30 de ellas (número máximo de viviendas establecido en el

POM) se destinarán a este uso repartiéndose el total de la edificabilidad, según indica la memoria. Deberá indicarse el destino de las parcelas sin edificabilidad.

CONCLUSIÓN

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

En Guadalajara, 20 de julio de 2.006

Vº Bº
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

10º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE CASETA COMERCIAL EN EL SECTOR IV DEL POM DE VALDEAVERUELO, TRAMITADA POR DESARROLLOS URBANÍSTICOS VALDEAVERUELO, S.L.-

I.- OBJETO.-

Se pretende la colocación de una caseta comercial, de venta inmobiliaria, más un pequeño aparcamiento con superficies ajardinadas, todo ello rodeado por un cerramiento de valla metálica.

Las instalaciones pretendidas tienen las siguientes superficies:

Caseta:

Zona de atención al público -----	106,16 m.
Distribuidor -----	5,00 m.
Despacho -----	14,11 m.
Aseo -----	4,63 m.
Despacho de técnicos -----	23,08 m.
Almacén -----	157,61 m.

Aparcamiento:

16 plazas de aparcamiento ----- 301,5 m.

Zonas verdes: -----121,5 m.

Características técnicas:

Estructura: La estructura metálica será galvanizada, compuesta de un bastidor metálico de techo.

Cerramiento exterior: Acabados con pintura de esmalte sintético de secado rápido de color Ral 5000

Cubierta: Sobrecubierta realizada mediante chapas galvanizadas, atornilladas con tornillos autorroscantes con arandela de estanqueidad sobre las correas metálicas de estructura techo.

Instalaciones: Abastecimiento de agua por tuberías de polietileno. Abastecimiento de electricidad. Saneamiento a fosa séptica.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Valdeaveruelo el 11 de julio de 2006, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, como obra de carácter provisional, de conformidad con lo establecido en el art 172 LOTAU.

Se acompaña informe del técnico municipal, quien informa favorablemente la solicitud formulada, considerándola obra de carácter provisional.

III- NORMATIVA APLICABLE.-

El art. 172 de la LOTAU establece el régimen de autorización provisional de actividades.

Literalmente, dice: “1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordar el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

En este sentido, son de tener en cuenta las siguientes sentencias:

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 17 de febrero de 2005 (Aranzadi 314/2003):

“QUINTO Además la limitación de los usos provisionales que realiza el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 es congruente con las obligaciones de los titulares de los solares pues estos están destinados en los plazos que el plan establezca a la edificación, conforme establece el artículo 14 2 f) de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), sobre régimen del Suelo y valoraciones y por tanto la limitación de los usos provisionales ha de ser muy intensa pues el destino de los solares no es otro que el de la edificación inmediata. No ocurre así en el suelo urbano no consolidado donde se precisa completar la urbanización, incluso, como ocurre en el caso presente, puede precisar la tramitación de algún instrumento de planeamiento. En estos casos para que la parcela alcance la condición de solar puede transcurrir un largo plazo de tiempo. Por ello el artículo 20 de la Ley Territorial 9/2001, de 17 de julio (RCL 2001, 2508 y LCM 2001, 385), del Suelo de la Comunidad de Madrid permite en el suelo urbano no consolidado mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones. El Ayuntamiento de Madrid no ha señalado ningún otro precepto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, que impidan esos usos provisionales, con excepción del artículo 2.2.1. y que como hemos dicho no resultan aplicables, por lo que no existe imposibilidad de establecer el uso mas aún

cuando el artículo 7.2.3 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 permite autorizar usos y **obras, con carácter provisional**, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y por último debe señalarse que en el suelo urbanizable programado (urbanizable sectorizado conforme a la nomenclatura de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997) permite previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo (RCL 1976, 1192) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Y debe señalarse que no puede ser de pero condición el propietario de una parcela en suelo urbano no consolidado, que por sus características tiene que tener algún servicio urbanístico, o estar próximo a los lugares que cuentan con dichos servicios que los propietarios de suelo urbanizable programado donde no se cuentan con dichos servicios urbanísticos, teniendo en común el suelo urbanizable programado con el suelo incluido en un área de planeamiento remitido la necesidad de instrumentos de planeamiento complementario, cuya tramitación difiere en el tiempo la edificación, y que es la característica que justifica el establecimiento de usos provisionales”.

Y también, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454):

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a

armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

Guadalajara, 13 de julio 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

10º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE INSTALACIÓN PROVISIONAL DE PLANTA DE HORMIGÓN , EN LORANCA DE TAJUÑA, PROMOVIDA POR MARIANO BRAVO E HIJOS, S.L.-

I.- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS.-

Se pretende la instalación provisional de una planta de fabricación de hormigón, en el polígono 509, Parcela 297, A, B, C y D del término municipal de Loranca de Tajuña.

La industria estará emplazada en la parcela 297 y ocupará solo parte de su superficie para las siguientes instalaciones:

Muros de contención -----	190 m².
Grupo de áridos -----	48 m².
Cinta de elevación -----	10 m².
Grupo de silos y carga de camiones -----	48 m².
Balsas de decantación -----	70 m².
Depósito de agua -----	21 m².
Control de planta -----	12 m².
Acopios de áridos -----	500 m².
Vestuarios -----	17 m².
Comedor -----	10 m².
Viales -----	450 m².

SUPERFICIE OCUPADA TOTAL -----1.376 m².

Resto de la superficie -----42.589 m².

SUPERFICIE TOTAL -----43.965 m².

Altura:

Silos -----	17 m.
Tolvas de áridos -----	5,60 m.
Depósito de agua -----	2,50 m.
Parque de acopios -----	0,00
Aparcamiento -----	0,00

No se realizarán edificaciones de obra, utilizándose casetas prefabricadas para las siguientes actividades:

Caseta de control.

Pavimentación con una losa de hormigón de la superficie de la parcela que afecta a la planta dosificadora.

Muro de contención para formación de rampa.

Plataforma de cimentación para anclaje de las instalaciones de la planta dosificadora.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento Loranca de Tajuña el 5 de junio de 2006.

En el expediente constan los siguientes documentos:

- Solicitud de la empresa promotora para instalación provisional de planta de fabricación de hormigón.
- Consulta de la empresa promotora a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente sobre sometimiento o no a la evaluación de impacto ambiental del proyecto presentado.
- Solicitud de la promotora a la Consejería de Medio Ambiente para la aprobación de las medidas correctoras de la contaminación atmosférica.
- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la innecesariedad de someterse el proyecto a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe del Arquitecto Municipal, de 9 de enero de 2006, sobre la clasificación del suelo.
- Informe del Secretario municipal, de fecha 9 de enero de 2006.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 24 de enero de 2006 y el periódico Nueva Alcarria.
- Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 12 de enero de 2006, sobre medidas correctoras de la contaminación atmosférica.
- Alegaciones al proyecto de la Entidad Urbanística Colaboradora de la Urbanización Residencial El Olmillo.
- Informe del Arquitecto municipal sobre la inexistencia de núcleo de población.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, de 15 de febrero de 2006, sobre la necesidad de realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico.
- Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre la afección al patrimonio arqueológico.
- Informe del Arquitecto Municipal sobre alegaciones.
- Escrito de la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, suspendiendo la tramitación del expediente para que se aporte documentación.
- Escrito del Ayuntamiento de Loranca de Tajuña, de fecha 10 de julio de 2006, remitiendo documentación.

III- NORMATIVA APLICABLE.-

El art. 172 de la LOTAU establece el régimen de autorización provisional de actividades.

Literalmente, dice: *“1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordar el Ayuntamiento.*

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.”

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

En este sentido, son de tener en cuenta las siguientes sentencias:

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 17 de febrero de 2005 (Aranzadi 314/2003):

“QUINTO Además la limitación de los usos provisionales que realiza el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 es congruente con las obligaciones de los titulares de los solares pues estos están destinados en los plazos que el plan establezca a la edificación, conforme establece el artículo 14 2 f) de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), sobre régimen del Suelo y valoraciones y por tanto la limitación de los usos provisionales ha de ser muy intensa pues el destino de los solares no es otro que el de la edificación inmediata. No ocurre así en el suelo urbano no consolidado donde se precisa completar la urbanización, incluso, como ocurre en el caso presente, puede precisar la tramitación de algún instrumento de planeamiento. En estos casos para que la parcela alcance la condición de solar puede transcurrir un largo plazo de tiempo. Por ello el artículo 20 de la Ley Territorial 9/2001, de 17 de julio (RCL 2001, 2508 y LCM 2001, 385), del Suelo de la Comunidad de Madrid permite en el suelo urbano no consolidado mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones. El Ayuntamiento de Madrid no ha señalado ningún otro precepto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, que impidan esos usos provisionales, con excepción del artículo 2.2.1. y que como hemos dicho no resultan aplicables, por lo que no existe imposibilidad de establecer el uso mas aún cuando el artículo 7.2.3 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 permite autorizar usos y **obras, con carácter provisional**, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y por último debe señalarse que en el suelo urbanizable programado (urbanizable sectorizado conforme a la nomenclatura de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997) permite previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo (RCL 1976, 1192) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Y debe señalarse que no puede ser de pero condición el propietario de una parcela en suelo urbano no consolidado, que por sus características tiene que tener algún servicio urbanístico, o estar próximo a los lugares que cuentan con dichos servicios

que los propietarios de suelo urbanizable programado donde no se cuentan con dichos servicios urbanísticos, teniendo en común el suelo urbanizable programado con el suelo incluido en un área de planeamiento remitido la necesidad de instrumentos de planeamiento complementario, cuya tramitación difiere en el tiempo la edificación, y que es la característica que justifica el establecimiento de usos provisionales”.

Y también, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454):

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios

de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento. Asimismo, en el acto de otorgamiento de licencia municipal, deberán exigirse las medidas correctoras de la contaminación atmosférica contenidas en la resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 12 de enero de 2006, así como las contenidas en la resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 28 de febrero de 2006.

Guadalajara, 18 de julio 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

11º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL, EN EL POLÍGONO DE BOCA DE VALDELCARRO, EN MOLINA DE ARAGÓN, TRAMITADO POR PREFABRICADOS BOCA DE VALDELCARRO, S.L.

I.- OBJETO.-

Tiene por objeto la construcción de una nave industrial para fabricación de paneles de hormigón. El Ayuntamiento cede el terreno dadas las características de la industria a instalar por necesidades de tamaño y ubicación.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

De acuerdo con el proyecto, la parcela, de forma irregular, se encuentra situada en el polígono de Boca de Valdelcarro, con acceso desde la carretera de Tarragona por un camino. Cuenta con una superficie aproximada de 15.000 m².

En el proyecto se aporta el siguiente cuadro comparativo de la normativa urbanística de aplicación:

Condiciones generales de edificación	NORMATIVA DE APLICACION	PROYECTO
Parcela mínima	2 Ha.	Aprox. 5,15 Ha.
Frente mínimo	30,00 m.	>30,00 m.
Tipología edificatoria	Aislada	Aislada
Ocupación máxima	10% (1.000 m2/Ha)	<10% 2.300,60 m2 (446,6 m2/Ha)
Altura máxima a cumbre	8,50 m superior si se justifica	11,50 m justificada por maquinaria
Nº plantas S/R	Baja y primera	Baja y entreplanta
Retranqueos	Eje del vial o acceso 15,0 m A linderos 5,0 m	>15,00 m > 5,00 m

Las superficies construidas son:

- Planta baja -----2.300,60 m².
- Entreplanta -----164,50 m².
- Total -----2.465,10 m².

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio de cuenta con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 9 de octubre de 1996. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá se calificado para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento.

El art. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas. La superficie ocupada no podrá superar el 10% del total de la finca.

El art. 5.7.2 de las Normas Subsidiarias Municipales, que regulan los usos compatibles en el suelo no urbanizable, incluyendo "*la industria que, por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano*".

Y el art. 5.8.6 de las mismas Normas Subsidiarias, que definen las industrias insalubres, nocivas o peligrosas como "*aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la*

obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km de cualquier núcleo de población. Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos”.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente administrativo el 6 de abril de 2006.
- Escrito de la Delegación de Vivienda y Urbanismo, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se subsanen una serie de deficiencias contenidas en el mismo.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se hace constar que con fecha 26 de enero de 2006 se adjudicaron las parcelas 66 y 68 A del Polígono 5 del Catastro de Rústica a la empresa Prefabricados Valdelcarro, S.L.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se hace constar que el Ayuntamiento está tramitando una Modificación Puntual nº 4 de las NN.SS. para reclasificar una serie de parcelas entre las que se encuentran la 66 y 68 del Polígono 5 del Catastro de Rústica.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se hace constar que no existe inconveniente alguno para que se proceda a la tramitación de la calificación urbanística, haciendo constar que la Consejería de Industria y Tecnología ha dictado resolución por la que se otorga a Prefabricados Valdelcarro, S.L. una subvención de 242.997,30 euros, como incentivo a la inversión empresarial.
- Informe del Técnico municipal, de 23 de enero de 2006, en el que se manifiesta que en caso de obtenerse la calificación urbanística no existe ningún inconveniente en tramitarse simultáneamente la licencia de actividad y la de obras.
- Informe del mismo Técnico municipal, de 6 de abril de 2006, en el que manifiesta lo siguiente: Que la parcela tiene 15.000 m² y se destina a industria; Que dada la superficie que necesita la futura actividad no es posible ubicarla dentro del actual polígono los Tobares, dado que no existen parcelas que cubran estas necesidades; y que la altura sobrepasa la permitida, dos plantas y altura a cumbrera de 8,50 m., pero según indica el proyecto la actividad a desarrollar, prefabricados, precisa de una altura superior por lo que cumple el art. 55.2 c) LOTAU.
- Nueva remisión del expediente el 7 de julio de 2006, haciendo referencia a los errores observados en el expediente administrativo remitido el 6 de abril de 2006.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 28 de abril de 2006 y en el periódico Nueva Alcarria, relativo a la calificación urbanística.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 29 de mayo de 2006 y en un periódico, relativo a la rectificación de errores del anuncio anterior sobre calificación urbanística.
- Informe del Técnico municipal, de 28 de junio de 2006, en el que se manifiesta que de los planos aportados al Ayuntamiento se desprende que no se forma núcleo de población según los criterios establecidos en el art. 5.6.2 de las NN.SS. de Molina de Aragón.
- Remisión del expediente para concesión de la licencia para el ejercicio de actividad, en el que se encuentra el escrito dirigido a la Comisión Provincial de Saneamiento para su calificación.
- Con fecha 19 de julio de 2006 se recibe del Ayuntamiento de Molina de Aragón, Fax urgente con la siguiente documentación:

a) Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que precisa que en el Proyecto se observan distintos errores (uno, relativo a la descripción de la parcela; y otro, relativo a la superficie de la misma). De la documentación obrante en el Ayuntamiento se deduce que las instalaciones se encuentran situadas sobre cuatro parcelas, dos de ellas vendidas por el Ayuntamiento, con lo que cabe deducir que las parcelas vendidas por el Ayuntamiento ascienden a 42.500 m². A esta superficie se deberá añadir la adquirida por Prefabricados Valdelcarro, S.L. a D. Jesús Heredia, que supone unos 1.000 m² más.

b) Certificado del Registro de la Propiedad de Molina de Aragón.

c) Rectificación del inventario de bienes del Ayuntamiento de Molina de Aragón.

d) Informe del Arquitecto honorífico de Molina de Aragón, en el que se hacen constar los linderos y superficies de la parcela 68 del polígono 5, sumando 40.000 m².

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, condicionada su eficacia a lo que establezca la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 63 del TRLOTAU. Igualmente deberá modificarse el Proyecto, a fin de que se recoja la superficie real de la parcela.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone 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 hectáreas, 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 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.

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.

7º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 63 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, la eficacia de la calificación urbanística otorgada quedará condicionada al informe favorable de la Comisión de Saneamiento, que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal”.

Guadalajara, 19 de julio de 2006.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

Vº B.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López