

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DIA 30 DE ENERO DE 2007.

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

Dña. Ángeles García Moreno (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia en Guadalajara).

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

Dña. Riansares Serrano Morales (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura en Guadalajara).

D. Sergio David González Egidio (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Guadalajara).

D. Santos López Tabernero (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara).

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

Dña. Eladia Abánades Mozo (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad en Guadalajara).

D. Luis Santiago Tierraseca (Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

Dña. Covadonga Pastrana Adriano (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología en Guadalajara).

D. José Luis Madrigal Fernández (en representación de la Consejería de Obras Públicas en Guadalajara).

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

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Representante del Colegio Oficial de Aparejadores-designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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

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

Ponente:

D. Felix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo). Con la asistencia de Doña Virginia Marchena Valle, Arquitecta del Servicio de Urbanismo

Secretario:

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

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión celebrada el día 16 de Noviembre 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 16 de noviembre de 2006, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Proyecto del P.O.M. de Cañizar (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

- *“Por el Ayuntamiento de Cañizar, con fecha 14 de marzo de 2006 se remite el Plan de Ordenación Municipal a los efectos de que **se apruebe definitivamente** por la Consejería de Vivienda y Urbanismo.*
- *Con fecha 23 de mayo de 2006 se remite, por el Ayuntamiento de Cañizar, documentación complementaria a la aprobación inicial del Ayuntamiento de 22 de febrero de 2006.*
- *Con fecha 25 de agosto de 2006, el Ayuntamiento de Cañizar, remite a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, documentación que completa el expediente.*

• **PREVISIONES DEL PLAN**

El municipio de Cañizar carece de planeamiento urbanístico. Según manifiesta el documento, en julio de 2004 se presenta una iniciativa particular que da lugar al estudio y admisión por el Ayuntamiento de la consulta previa de viabilidad de la transformación urbanizadora presentada, en base al cual el Ayuntamiento resuelve dotar a Cañizar del marco urbanístico adecuado para el mejor desarrollo del municipio como es el POM.

En consecuencia con ello, el POM plantea los siguientes objetivos:

- *Considerar tanto la problemática existente en el patrimonio edificado, como las expectativas de desarrollo urbanístico para el futuro.*
- *Procurar configurarse como un documento flexible, adaptable a la realidad social y política cambiante.*
- *Regular cualitativa y cuantitativamente las relaciones entre los distintos agentes que intervienen en el desarrollo urbano.*
- *Definir como objetivo final el de mejorar la calidad de vida de los habitantes.*
- *Insertar su propuesta en el ámbito supramunicipal.*
- *Imbricar todas las políticas que puedan tener repercusiones en el municipio.*

De acuerdo con los antecedentes expuestos, las previsiones de evolución poblacional del POM se ajustan al horizonte temporal de 12 años. Este periodo resulta sobrado, según manifiesta el Plan, a los efectos del desarrollo urbanístico previsto para la gestión y urbanización efectiva de los sectores urbanizables.

Así pues, la capacidad total del POM en el horizonte de 12 años sería de 3.455 viviendas y 9.297 habitantes.

- ***Examen de los contenidos del artículo 19 Reglamento Planeamiento***
- *El documento establece que el modelo territorial que se propone como más idóneo se concreta en la clasificación del suelo y en las ZOUs que recoge la propuesta.*
- *La clasificación de suelo urbanizable se localiza al noroeste del actual núcleo de población entre la carretera de Soria CM-1003 y carretera GU-190. De este modo se genera un segundo núcleo de población en contacto con el existente de fácil acceso desde la carretera de Soria y respetando los suelos de protección natural y los de protección ambiental en cauces y riberas.*
- *Las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido son las siguientes:*
- *Determinación previa de las áreas preservables del territorio, con criterios objetivos, en función del estudio ambiental previo.*
- *Baja densidad residencial.*

- *Incorporación de un gran sistema general verde e itinerarios peatonales integrados en áreas verdes de carácter natural siempre que sea posible.*
- *Tratamiento de las aguas residuales y sistema separativo de evacuación, de acuerdo con los criterios del Plan Hidrológico del Tajo.*
- *Fijación de un crecimiento de población deseable inferior a los 10.000 habitantes, para un horizonte de 12 años.*

Por otra parte, también establece que para la propuesta del modelo territorial se han tenido en cuenta distintas alternativas, eligiéndose aquella que ha resultado compatible con los condicionantes de protección medioambiental que han sido obtenidos en el apartado de estudios y diagnósticos previos.

Examen de los contenidos del artículo 20 Reglamento de Planeamiento.-

El documento elaborado establece las determinaciones del artículo 20 del Reglamento de Planeamiento con dos observaciones.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

El Plan establece dos áreas de reparto, una con tres sectores y otra que constituye un sector único, así como los aprovechamientos tipo.

Se emiten los siguientes informes:

Informe de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, de fecha 21 de junio de 2005, de conformidad con lo dispuesto en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento. En el indicado informe se considera que a nivel de Avance, el documento recoge las determinaciones establecidas para la ordenación estructural; que asimismo, deberá atenderse a la alegación presentada por el Ayuntamiento de Torre del Burgo, relativa a la depuradora; y que deberán presentarse los informes preceptivos.

Informe de la Consejería de Obras Públicas, de fecha 6 de octubre de 2005. En el informe de Carreteras se recoge que a la vista de las magnitudes planteadas en el Plan, las conexiones del viario interno con la carretera CM-1003 deberán establecerse mediante intersección a distinto nivel, no siendo válida por tanto la solución planteada mediante glorieta.

Informe de la Consejería de Obras Públicas, relativo al número de vehículos/día que transitan por la Carretera CM-1003.

Se aporta informe favorable de la Delegación de Obras Públicas de fecha 16 de Noviembre de 2006, con la incorporación aportada del enlace a distinto nivel a la Carretera CM-1003. Se incorpora que la aprobación definitiva se realizará con la aportación de la definición geométrica definitiva.

Informe de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 6 de abril de 2005. Se establece la obligatoriedad de someterse a Evaluación Ambiental Preliminar. Con fecha 17 de mayo de 2006 se remite la Evaluación Ambiental Preliminar. Falta informe de la Delegación Provincial sobre cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Evaluación.

Informe favorable de la Consejería de Sanidad, de fecha 15 de diciembre de 2005, quien manifiesta que está de acuerdo con la reserva de suelo para un futuro cementerio de la localidad, si bien cuando se vaya a construir, se deberá instruir el correspondiente expediente administrativo y remitirlo a la Delegación Provincial.

Informe favorable de la Diputación Provincial, de fecha 28 de abril de 2005, respecto a la Carretera GU-190.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 18 de febrero de 2005, en el que se establecen, con carácter general, las determinaciones a tener en cuenta en la confección del Plan.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 14 de octubre de 2005, en el que manifiesta que “una vez examinada la documentación aportada y a propuesta de los Servicios Técnicos de este Organismo, pone en su conocimiento que puede informarse que la calificación favorable al Plan de Ordenación Municipal está condicionada a que se justifique la garantía de la satisfacción de la demanda de agua para abastecimiento a población, con definición de la fuente de suministro, y a que la parte del planeamiento propuesto que afecta a la zona de dominio público hidráulico y se sitúa dentro de la zona inundable producida por el arroyo de Valdelara sea revisada...”.

Informe de la Dirección General del Agua, de fechas 29 de abril y 3 de mayo de 2005. En el mencionado informe se hace constar: 1º.- Que de la documentación existente se deduce que se pasará, en un plazo de 12 años, de una población de 105 habitantes en el año 2003 a 8.995 habitantes; 2º.- Que el municipio cuenta con un abastecimiento de aguas en el que la Dirección General no tiene competencias; y 3º.- Que en la zona afectada por la actuación prevista, no se prevé proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento.

Informe de la Mancomunidad de Aguas La Muela, en el que se expone que la Mancomunidad cuenta con una conducción general desde la Estación Depuradora de Mohernando, a través de la cual abastece de agua a Cañizar; y que a través de las instalaciones puede transportar el agua necesaria, sin más limitaciones que el caudal concedido por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el que se hace constar que la Mancomunidad no tiene relación administrativa alguna con el Ayuntamiento de Cañizar.

Informe del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a los bienes del Estado en el municipio de Cañizar.

Informe del Director General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura, de fecha 19 de septiembre de 2005, considerando la Carta Arqueológica aportada como documento necesario para garantizar las medidas preventivas y de conservación del patrimonio, y que deberá ser incorporado en los planes urbanísticos.

Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 15 de marzo de 2006, sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, señalando una serie de deficiencias en el documento del POM, y ordenando su nueva remisión a la Delegación para comprobación de las correcciones.

Nuevo informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 8 de mayo de 2006, señalando que las rectificaciones presentadas al POM de Cañizar cumplen con la normativa de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad.

Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 8 de marzo de 2005, en el que se hacen las siguientes consideraciones: 1º.- Que las superficies de las parcelas cumplen con la establecida según el número de viviendas previsto en el planeamiento; 2º.- Que las parcelas se encuentran en situación centrada respecto al suelo urbano y urbanizable previsto; y 3º.- Que la accesibilidad, respecto a los viales de acceso es correcta. Por otro lado se considera que la pendiente natural de las parcelas es excesiva o muy irregular lo que dificultaría su uso como parcelas docentes, por lo que solicita que se estudio la posibilidad de modificar la ubicación de los suelos dotacionales educativos a parcelas de menor pendiente.

Nuevo informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 18 de abril de 2006, en el que se acepta el compromiso incluido en las Normas Generales de Urbanización de rasantear el interior de las parcelas de equipamientos públicos para su entrega en condiciones normales de edificación.

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

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

Se remite a los siguientes municipios:

- *Ayuntamiento de Ciruelas, quien emite informe favorable.*
- *Ayuntamiento de Hita, quien emite informe favorable.*
- *Ayuntamiento de Torija, quien emite informe favorable.*
- *Ayuntamiento de Torre del Burgo, quien plantea alegaciones relativas a la localización de la planta de pretratamiento y depuración de aguas residuales.*
- *Ayuntamiento de Heras de Ayuso.*

Por los Ayuntamientos colindantes se plantea la posibilidad de la creación y mantenimiento de sistemas generales conjuntos que presten servicios a las poblaciones de Cañizar, Heras de Ayuso, Hita y Torre del Burgo; concretamente la instalación de una estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R) en el municipio de Heras de Ayuso.

A tal fin, los Ayuntamientos de Cañizar, Hita y Torre del Burgo aprueban la redacción de un Convenio Urbanístico, a fin de ejecutar la E.D.A.R, y establecer los costes de ejecución y criterios de reparto.

Con fecha 23 de mayo de 2006, el Ayuntamiento de Cañizar aporta Convenio Urbanístico entre los cuatro municipios, firmado el 21 de marzo del mismo año, en el que los Ayuntamientos respectivos manifiestan que el objeto del Convenio es regular la ejecución de una Depuradora de Aguas Residuales para los cuatro Ayuntamientos, fijándose que la Estación Depuradora se localizará en el término de Heras de Ayuso, comprometiéndose a arbitrar los procedimientos y trámites precisos en su planeamiento para exigir a los propietarios, directa o indirectamente, las cuotas de urbanización que les correspondan. No consta en el expediente documento de localización definitiva de la EDAR.

Una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan, iniciará un periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración Promotora y las demás Administraciones afectadas

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone la remisión del expediente al Ayuntamiento de Cañizar, a fin de que, en la fase de consenso interadministrativo se subsanen las deficiencias contempladas en el mismo, y que se refieren a:

Respecto al examen de los contenidos del art. 19 del Reglamento de Planeamiento:

El documento elaborado establece las determinaciones del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento salvo las siguientes observaciones:

Establece las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector, no obstante, se calculan sobre la superficie total de los sectores sin excluir la destinada a Sistemas Generales.

La edificabilidad expresada en m² de techo, por aplicación de la edificabilidad definida en las ordenanzas a las parcelas netas, resulta superior a la establecida como máxima en las fichas de planeamiento. No obstante, las ordenanzas indican que la edificabilidad permitida sobre parcela se concretará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, sin superar la cifra total asignada a la zona, en cada uno de los sectores, en la ficha urbanística correspondiente del presente Plan.

b) Respecto al examen de los contenidos del art. 20 del Reglamento de Planeamiento:

El documento elaborado establece las determinaciones del artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes particularidades:

La parcelación propuesta es orientativa por lo que el Plan deberá manifestar expresamente el régimen al que deba ajustarse la parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística. Así mismo se expresará la forma de distribuir el aprovechamiento entre las distintas parcelas a fin de que no se supere por aplicación de las ordenanzas, el máximo establecido.

- El documento elaborado cumple sobradamente con las reservas mínimas de suelo dotacional público previstas en el Reglamento de Planeamiento, si bien las fichas de planeamiento contienen ciertos errores en el cálculo.

Objeciones a los informes:

Una vez examinados los informes aportados, se desprende que, con respecto al agua, y de acuerdo con lo manifestado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su informe de fecha 14 de octubre de 2005, no consta la justificación de la garantía de la satisfacción de la demanda de agua para abastecimiento a población, estando condicionado el informe favorable a la justificación de dicha garantía.

Por otra parte, falta informe de la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, relativo a la conformidad del POM con la Evaluación Preliminar Ambiental”.

Con fecha 25 de agosto de 2006, el Ayuntamiento de Cañizar, remite a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, la documentación solicitada.

EXAMEN DEL POM DESPUÉS DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO.-

- **Cumplimentación de los contenidos de los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento. A juicio de este Servicio, tras el nuevo documento, se considera que cumple con las prescripciones señaladas en los artículos anteriores.**
- **CÁLCULO DEL CAUDAL DE ABASTECIMIENTO:**
 1. $Q_{med} = 3.475,44 \times 1000/86.400 = 40,23 \text{ l/s.}$
 2. $Q_{punta} = 2,4 \times 39,55 = 96,54 \text{ l/s.}$

Informes:

1.- Informe de la Consejería de Obras Públicas, relativo a la carretera CM-1003.

Se aporta nuevo informe de la Consejería de Obras Públicas sobre el cumplimiento de las determinaciones.

2.- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Se aporta nueva Evaluación Ambiental Preliminar, de fecha 24 de julio de 2006. En las conclusiones de la evaluación se hacen las siguientes consideraciones:

- a) Se considera que el crecimiento de la población previsto no se ajusta a la realidad de la dinámica poblacional.*
- b) El aumento de población propuesto en el POM supondrá un aumento de la demanda hídrica del municipio, que pasará de un consumo medio de 0,20 l/s hasta 37 l/s.*
- c) El Sector de Suelo Urbanizable AR-2 se desarrolla alejándose del casco urbano de Cañizar. Esto supone un desarrollo desordenado y expansionista.*

Tras dichas conclusiones, el POM se considera ambientalmente viable y se establecen una serie de medidas vinculantes y otras necesarias para la integración ambiental del planeamiento.

Entre las medidas vinculantes, se establece:

- a) Que la EDAR deberá obtener un informe favorable de la Comisión de Saneamiento en el que se garantice que su ubicación no provocará afecciones sobre Torre del Burgo.*
- b) Al fin de asegurar el abastecimiento de Agua, se deberá obtener:*
 - Certificado de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el que figure el caudal que se aporta a la Mancomunidad de Aguas La Muela.*
 - Certificado por parte de la Mancomunidad de Aguas La Muela en el que figure su disponibilidad hídrica y el caudal asignado al municipio de Cañizar, de forma que se puedan comparar las disponibilidades y las necesidades de agua.*
- c) Respecto al desarrollo del sector urbanizable AR-2, el crecimiento se deberá realizar de forma progresiva, empezando por los terrenos colindantes al caso urbano para ir desplazándose poco a poco hacia el exterior.*

La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, con fecha 17 de agosto de 2006 informa que el Plan de Ordenación Municipal cumple con las medidas vinculantes que son

competencia de Medio Ambiente y Desarrollo Rural exigidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.

3. Informe favorable de la Consejería de Sanidad, respecto a la reserva de suelo para un futuro cementerio de la localidad.

4.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Existe informe de 14 de octubre de 2005 en el que se manifiesta que la calificación favorable al POM está condicionada a que se justifique la garantía de la satisfacción de la demanda de agua para abastecimiento a población.

Con fecha 28 de diciembre de 2005, se emite nuevo informe en el que se manifiesta que el Plan Hidrológico de cuenca establece una reserva para demanda urbana e industrial en el Sistema Henares de un total de 59,43 Hm³, repartido de la siguiente forma:

- *Abastecimiento a Pálmaces: 0, 51 Hm³.*
- *Abastecimiento a la Mancomunidad del Sorbe: 56,66 Hm³.*
- *Otros abastecimientos: 2,26 Hm³.*

5.- Informe de la Mancomunidad de Aguas La Muela.

Se aporta informe del Presidente de la Mancomunidad de Aguas La Muela, de fecha 4 de julio de 2006, en el que consta lo siguiente: “A fecha de hoy, el consumo global de los municipios abastecidos por la red que posee la Mancomunidad de Aguas La Muela, es inferior a la concesión administrativa que le otorgó en su momento el órgano competente de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que se considera que existe suficiente reserva de caudal para atender esta demanda puntual del Ayuntamiento de Cañizar.- No obstante, su municipio se abastece de agua procedente de la cuenca del río Sorbe. Transportada y depurada en primera instancia por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y posteriormente transportada por la Mancomunidad de Aguas La Muela, hasta los depósitos reguladores de su municipio. Es por ello que consideramos, que independientemente del estado de la concesión que anteriormente hemos expresado, las necesidades de su municipio están enmarcadas dentro de la reserva general de la cuenca y podrán ser satisfechas siempre que exista suficiente capacidad de transporte”.

Se aporta, igualmente, certificado de la Mancomunidad de Aguas La Muela, que dice: “Que el consumo global anual de los municipios integrados en la Mancomunidad de Aguas La Muela es inferior a la concesión administrativa de caudal otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo tanto se dispone actualmente de reserva para atender los caudales demandados con motivo de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar”.

6.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Sobre concesión de aguas para abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas LA MUELA.

Según dicha Resolución de 14 de Junio de 2004, el volumen máximo anual es de 797.818 m³, es decir 0,79 Hm³.

El POM prevé necesidades de 40 l/s. en el horizonte máximo del Plan, lo que representa 1,27 Hm³.

Con motivo de la tramitación del PAU de Sopetrán (Hita), la Confederación Hidrográfica del Tajo, emite informe con fecha 15 de enero de 2007, en el que textualmente se dice: “Visto el escrito de 21 de noviembre de 2006 en el que, el Presidente de la Mancomunidad de Aguas La Muela indica que la Mancomunidad está tramitando un expediente de ampliación de caudales con el número 42312/06. El Caudal solicitado es de 238,84 l/s.”.

El caudal solicitado representa 7,5 Hm³.

7.- Informe de la Dirección General del Agua.

Se aportan informes de 29 de abril y 3 de mayo de 2005.

8.- Informe de Cultura.

Se aporta informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

9.- Informe de Bienestar Social.

Se aporta informe de 15 de marzo de 2006, señalando una serie de deficiencias.

Con fecha 8 de mayo de 2006 se aporta nuevo informe, señalando que las rectificaciones presentadas en el POM cumplen con la normativa de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad.

10.- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.

Se aporta informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 8 de marzo de 2005, señalando una serie de deficiencias.

Con fecha 18 de abril de 2005 se emite nuevo informe.

REFERENCIA A LOS INFORMES SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

El documento contiene los siguientes informes relativos a abastecimiento de agua:

A) Informes del Presidente y Secretario de la Mancomunidad de Aguas La Muela:

El Presidente dice: “A fecha de hoy, el consumo global de los municipios abastecidos por la red que posee la Mancomunidad de Aguas La Muela, es inferior a la concesión administrativa que le otorgó en su momento el órgano competente de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que se considera que existe suficiente reserva de caudal para atender esta demanda puntual del Ayuntamiento de Cañizar.- No obstante, su municipio se abastece de agua procedente de la cuenca del río Sorbe. Transportada y depurada en primera instancia por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y posteriormente transportada por la Mancomunidad de Aguas La Muela, hasta los depósitos reguladores de su municipio. Es por ello que consideramos, que independientemente del estado de la concesión que anteriormente hemos expresado, las necesidades de su municipio están enmarcadas dentro de la reserva general de la cuenca y podrán ser satisfechas siempre que exista suficiente capacidad de transporte”.

El Secretario certifica: “Que el consumo global anual de los municipios integrados en la Mancomunidad de Aguas La Muela es inferior a la concesión administrativa de caudal otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo tanto se dispone actualmente de reserva para atender los caudales demandados con motivo de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar”.

B) Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 28 de diciembre de 2005:

Con fecha 28 de diciembre de 2005, se emite nuevo informe en el que se manifiesta que el Plan Hidrológico de cuenca establece una reserva para demanda urbana e industrial en el Sistema Henares de un total de 59,43 Hm³, repartido de la siguiente forma:

- Abastecimiento a Pálmaces: 0, 51 Hm³.*
- Abastecimiento a la Mancomunidad del Sorbe: 56,66 Hm³.*
- Otros abastecimientos: 2,26 Hm³.*

Según Resolución de la CHT de 14 de Junio de 2004, el volumen máximo anual para la Mancomunidad de Aguas de la Muela es de 797.818 m³, es decir 0,79 Hm³.

El POM prevé necesidades de 40 l/s. en el horizonte máximo del Plan, lo que representa 1,27 Hm³.

Con motivo de la tramitación del PAU de Sopena (Hita), la Confederación Hidrográfica del Tajo, emite informe con fecha 15 de enero de 2007, en el que textualmente se dice: “Visto el escrito de 21 de noviembre de 2006 en el que,

Presidente de la Mancomunidad de Aguas La Muela indica que la Mancomunidad está tramitando un expediente de ampliación de caudales con el número 42312/06. El Caudal solicitado es de 238,84 l/s.”

El caudal solicitado representa 7,5 Hm³.

C) Informe de la Dirección General del Agua, en el que se hace constar:

1º.- Que de la documentación existente se deduce que se pasará, en un plazo de 12 años, de una población de 105 habitantes en el año 2003 a 8.995 habitantes; 2º.- Que el municipio cuenta con un abastecimiento de aguas en el que la Dirección General no tiene competencias; y 3º.- Que en la zona afectada por la actuación prevista, no se prevé proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento.

D) El POM prevé necesidades de 40 l/s. en el horizonte máximo del Plan

PROPUESTA.-

Ante la diversidad de informes sobre abastecimiento de agua, y si se diese por la Comisión Provincial de Urbanismo como favorable, a los efectos de la aprobación definitiva, el informe emitido por la Mancomunidad de Aguas La Muela, la aprobación definitiva quedará condicionada en su eficacia a que se recoja en el documento del Plan, como parte de las obligaciones del mismo, las medidas vinculantes de la Evaluación Ambiental Preliminar de 24 de julio de 2006.”

Finalizada la intervención del Ponente se abre un amplio debate entre los asistentes sobre los contenidos del POM, y en particular sobre el abastecimiento de agua. Se debate también sobre la ubicación de la estación depuradora de aguas residuales EDAR.

Por último, se adopta el siguiente:

ACUERDO:

- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Cañizar.
- Establecer la condición de que la EDAR, que está pendiente de ejecutar, se localice de conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre los Ayuntamientos de Heras de Ayuso, Cañizar, Hita y Torre del Burgo.

3º.- Informe del POM de Durón (Según art. 37 TRLOTAU)

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“Con fecha 18 de agosto de 2006 se recibe del Ayuntamiento de Durón escrito en el que se expone que una vez concluida la redacción del Plan de

Ordenación Municipal y antes de proceder a la tramitación de la aprobación inicial del mismo y de acuerdo con lo establecido en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento, se remite la documentación presentada por el equipo redactor, al objeto de que se emita informe sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia o no de entender superada la fase de concierto”

El Ayuntamiento de Durón remite el Proyecto del Plan de Ordenación Municipal con la documentación correspondiente.

El Plan de Ordenación Municipal contiene un estudio pormenorizado de las características físicas y afecciones del territorio; el medio socio cultural y económico; el planeamiento vigente; y características urbanas del municipio.

El Plan de Ordenación Municipal sometido a concertación interadministrativa, contempla la clasificación del suelo del término municipal.

Se delimita un Sector de suelo urbanizable, con una densidad máxima de 12 viviendas por hectárea, y con un coeficiente de edificabilidad de 0,18 m²c/m²s, lo que supone 67 posibles viviendas.

Propuesta:

A la vista de cuanto se expresa anteriormente, este Servicio de Urbanismo, considera adecuado el modelo territorial propuesto en el Plan de Ordenación Municipal, y considera que puede darse por superada la fase de concertación prevista en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU.”

Tras la intervención del Ponente, intervienen diferentes miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Se pone de manifiesto por parte de los asistentes que la clasificación del suelo urbano no es correcta, al considerar suelo urbano no consolidado grandes superficies de terrenos rústicos.

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

ACUERDO: 1º.- Informar DESFAVORABLEMENTE el modelo territorial propuesto, para que sean estudiadas de nuevo por parte del Ayuntamiento las Unidades de actuación 4 y 9, y su clasificación se adapte a las establecidas en la TRLOTAU.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación del P.O.M. , de Tortola de Henares (Según art. 37 de TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

.- OBJETO

La presente modificación tiene por objeto los siguientes aspectos:

- ***A) Ampliación del suelo urbanizable residencial reclasificando suelo rústico de reserva SRR y Suelo rústico no urbanizable de especial protección SRNUEP de cauces y riberas, para crear un nuevo sector con nº 10 de suelo urbanizable.***
- ***B) Recalificación de SRNUEP de cauces y riberas como SRR para la implantación de una planta de reciclaje de residuos de construcción y demolición.***
- ***C) Ampliación de las secciones tipo de viario establecidas por el POM para las calles de nueva creación.***
- ***D) Modificación de las alineaciones de las calles Constitución y camino del Rinconcillo.***
- ***E) Reordenación del ámbito residencial “Las Eras”***
- ***F) Ordenación detallada de las parcelas 10, 12 y 14 de la C/ Federico García Lorca.***
- ***G) Ordenación detallada de las parcelas 09017 y 00017 de la calle Valhondo.***
- ***Respecto al punto A).- Ampliación del suelo urbanizable residencial reclasificando suelo rústico de reserva SRR y Suelo rústico no urbanizable de especial protección SRNUEP de cauces y riberas, para crear un nuevo sector con nº 10.***

Superficie 110.260 m²

Densidad 25 vivi/Ha.

Aprovechamiento tipo 0,4 u.a./m² s.

Se aporta en el expte. Evaluación Ambiental Preliminar en la que se recoge las Conclusiones anteriormente transcritas, entre las que se destacan:

1.- MEDIDAS VINCULANTES (Según el art. 36 del Reglamento 178/2002, de 17 de diciembre, que desarrolla la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y se adaptan a sus anejos):

Primera.- Se deberá garantizar la protección del arroyo de la Vega que atraviesa el sector residencial de este a oeste. El estudio Hidrológico presentado por el promotor deberá ser evaluado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, organismo que deberá establecer a la vista de dicho estudio, las medidas necesarias para la protección del arroyo.

En ausencia del informe de la Confederación, se deberán establecer las siguientes medidas:

- *Será de aplicación la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. De esta forma, al no existir vegetación de ribera asociada al cauce, se deberá establecer una franja de protección de 10 metros a ambos lados del cauce que tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable bajo la categoría de Zona Verde. Los usos en esta zona deberán establecerse acorde con la legislación vigente aplicable.*
- *Los pies de chopo existentes en el cauce y que se encuentren en esta franja de protección, deberán ser conservados e integrados en la Zona Verde.*

Segunda.- Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. Por ello, no podrán comenzar las actividades en este sector hasta que no se encuentre operativa la EDAR proyectada para el municipio de Tórtola de Henares. En este sentido, se deberá presentar un certificado de la empresa u organismo gestor de dicha depuradora en el que se garantice la capacidad para tratar la totalidad de las aguas residuales.

Tercera.- Se deberá especificar el destino de las aguas pluviales que se recojan en la red separativa del sector residencial. En el caso de que vayan a verter a un cauce público se deberá contar con la correspondiente Autorización de Vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En todo caso se deberá cumplir todo aquello que establezcan los organismos competentes en materia de saneamiento, además de cumplir lo establecido en la legislación vigente aplicable.

Cuarta.- Respecto al abastecimiento de agua del sector residencial, no se encuentra garantizado ya que existe una diferencia de 0,911/s entre el caudal demandado por el nuevo sector según los datos del Estudio Ambiental (3,151/s) y aquel que según el informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe se suministrará a dicho sector (2,241/s).

Por este motivo, y teniendo en cuenta que en el citado informe de la Mancomunidad se hace referencia a los posibles problemas de abastecimiento que se pueden dar en los meses de mayor consumo, se deberán buscar alternativas para el abastecimiento de agua o que se reduzca el número de viviendas hasta ajustarse a las disponibilidades hídricas existentes. En todo caso, no podrá comenzar la actividad en la zona hasta que el abastecimiento quede totalmente garantizado.

En todo caso, se deberá cumplir todo aquello que establezcan los organismos competentes en materia de abastecimiento, además de cumplir lo establecido en la legislación vigente aplicable.

Octava.- Se debería justificar la capacidad de la infraestructura existente para asumir los nuevos usos que surgirán como consecuencia de la Modificación Puntual garantizando la viabilidad de las conexiones a los sistemas municipales que se vayan a llevar a cabo.

No se aportan los siguientes informes necesarios para la reclasificación del sector 10 como suelo urbanizable.

No se aporta informe de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara sobre el cumplimiento en el documento de las conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar.

Accesibilidad

Delegación de Bienestar Social

04-06-2006

*En conclusiones y propuestas se señalan una serie de observaciones a tener en cuenta, corregidas estas se enviarán para su informe.
No se produce el informe indicado.*

Educación

No se aporta informe preceptivo que determina el Anexo 4 del Reglamento de Planeamiento.

Falta informe de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 135 Reglamento Planeamiento).

Falta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes de agua (Art. 25.4 Ley de Aguas).

Por otra parte la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2006, adoptó el siguiente acuerdo, en los PAUS de los Sectores 8 AR-8 y 9 AR-9 que reclasificaban Suelo Rústico:

“Instar al Ayuntamiento para que proceda a la Revisión del Plan de Ordenación Municipal.”

Respecto al punto B).- Recalificación de SRNUEP de cauces y riberas como SRR para la implantación de una planta de reciclaje de residuos de construcción y demolición.

La Evaluación Ambiental Preliminar recoge en su apartado D) Conclusiones:

- *Novena.- El sector propuesto como Suelo Rústico de Reserva y la actividad que en él se pretende realizar (planta de reciclado de residuos de construcción) no es compatible con la conservación de los recursos naturales de la zona*

Por este motivo esta zona deberá mantener la clasificación actual de Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, debiéndose buscar un emplazamiento alternativo para la modificación propuesta.

- Respecto al punto C) Ampliación de las secciones tipo de viario establecidas por el POM para las calles de nueva creación.

Nada que objetar a esta modificación

Respecto al punto D) Modificación de las alineaciones de las calles Constitución y camino del Rinconcillo.

Nada que objetar a esta modificación.

OBSERVACIONES A LOS PUNTOS E), F) Y G):

En las tres zonas consideradas dentro del Suelo Urbano del P.O.M., se propone una nueva ordenación con incorporación de viales, derivada de la inadecuación para la edificación directa por el Plan.

De acuerdo con los artículos 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), las áreas reordenadas se consideran encuadradas en el apartado B) del artículo 105.3. B), y por tanto Suelo Urbano No Consolidado, ya que “La actividad de ejecución requiere la previa delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora”.

La previsión de estándares dotacionales mínimas será la establecida en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento.

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

ACUERDO:

1º.- Aprobación Definitiva de los puntos:

- **C) Ampliación de las secciones tipo de viario establecidas por el POM para las calles de nueva creación.**
- **D) Modificación de las alineaciones de las calles Constitución y camino del Rinconcillo.**

2º.- Suspensión de los puntos E, F y G, a fin de que se subsanen las deficiencias observadas anteriormente:

- E) Reordenación del ámbito residencial “Las Eras”
- F) Ordenación detallada de las parcelas 10, 12 y 14 de la C/ Federico García Lorca.
- G) Ordenación detallada de las parcelas 09017 y 00017 de la calle Valhondo.

3º.- Denegación de los puntos siguientes, motivados en la Evaluación Ambiental Preliminar y criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de fecha 12 de junio de 2006:

- A) Ampliación del suelo urbanizable residencial reclasificando suelo rústico de reserva SRR y Suelo rústico no urbanizable de especial protección SRNUEP de cauces y riberas, para crear un nuevo sector con nº 10 de suelo urbanizable.
- B) Recalificación de SRNUEP de cauces y riberas como SRR para la implantación de una planta de reciclaje de residuos de construcción y demolición.

5º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 1 de Cabanillas del Campo (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“Fecha de aprobación definitiva del POM 18-05-2005.

OBJETO

Según el documento se justifica en que una vez aprobado el Plan de Ordenación Municipal, en el transcurso de su gestión, y de la utilización de la documentación en él contemplada, se han detectado una serie de cuestiones que sería necesario modificar para mejorar su funcionalidad, y subsanar errores y omisiones detectadas en la documentación del Plan.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN Trata de los siguientes temas:

- *modificaciones en el documento de normas urbanísticas*
- *modificaciones en los planos de ordenación*

Se informan favorablemente las modificaciones contenidas en el documento salvo la correspondiente a la siguiente OBSERVACION:

Respecto a la modificación del Artículo 78, en lo que afecta a las Unidades de Reparcelación (UR) 15, 16 y 17.

Al comparar con el cuadro de características de estas Unidades en el POM se observa que no se ha seguido el mismo criterio, toda vez que no se aumentan las dotaciones en proporción con el aumento de aprovechamiento derivado del aumento de la planta de edificación.

Deberá reservar las dotaciones necesarias de acuerdo con el incremento de aprovechamiento. (Art. 39.2 de TRLOTAU)”

Tras el correspondiente debate se acuerda por unanimidad:

ACUERDO:

- **1º.-Aprobación definitiva del documento salvo lo referente a la modificación del artículo 78**
- **2º.-Suspender la modificación del artículo 78, por las razones apuntadas anteriormente, a fin de que se subsanen las deficiencias.**

6º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“La modificación pretende la supresión del sector nº 7 de suelo urbanizable que se encuentra situado al este del río Henares, ampliando la superficie de suelo no urbanizable de especial protección hasta el límite del Término Municipal.

Con fecha 20 de noviembre del presente tiene entrada el correspondiente expediente, que se remite para aprobación definitiva según el artículo 37 de la Ley 2/98, LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento.

Concertación interadministrativa:

Se notifica a los siguientes municipios colindantes la modificación propuesta así como la apertura del trámite de información pública: Fontanar, Tórtola de Henares y Ciruelas. Se solicita informe jurídico del Servicio de Asesoramiento de Diputación Provincial de Guadalajara.

El Ayuntamiento de Tórtola de Henares informa favorablemente la modificación.

El Servicio de Asesoramiento de la Diputación se pronuncia sobre la modificación, en especial, sobre la procedencia de la indemnización a los propietarios

de los terrenos. Se justifica la no procedencia de la indemnización por remisión al Título IV de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Se solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente, cuyo dictamen resulta favorable, sin perjuicio del sometimiento de la modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar.

El Estudio de Impacto Ambiental se somete a información pública en el DOCM nº 50 de 7 de marzo de 2006 y en el Diario “Nueva Alcarria” de 28 de febrero de 2006. Finalizado este período no se presentan alegaciones.

La Evaluación Ambiental Preliminar concluye que la Modificación es ambientalmente viable.

Se justifica la modificación pretendida en las características singulares de protección de vistas y paisaje de los terrenos, su falta de conexión con el núcleo urbano existente y que ha expirado el plazo de cuatro años que fijaban las Normas Subsidiarias para la presentación del Plan Parcial para el desarrollo del sector, sin que los propietarios de los terrenos hayan ejercido sus derechos.

El expediente contiene Evaluación Ambiental Preliminar que concluye que la modificación es ambientalmente viable y la modificación se ha sometido a información pública y a concertación interadministrativa, por lo que se entiende que la modificación se ha tramitado en forma y con arreglo a la legislación aplicable y se propone su aprobación definitiva.”

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

ACUERDO:

Aprobación definitiva de la Modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.

7º.- Informe del Proyecto de Modificación Puntual de las NN. SS. de Alustante (Según art. 135 RP).-

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

“La finalidad de la modificación consiste en la reclasificación de una parcela de suelo rústico de 240 m , como urbano del núcleo de población de Motos, en las proximidades del núcleo de población sin colindancia con el mismo.

- *TRAMITACIÓN*

El expediente se remite para informe según el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/98, LOTAU.

• **CONSIDERACIONES**

El Ayuntamiento de Alustante cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 14 de diciembre de 1.992.

La reclasificación pretendida en esta modificación no da continuidad al núcleo de población existente.

El artículo 45 del TR de la LOTAU establece que en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal pertenecerán a suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La modificación deberá atenerse a las definiciones de la LOTAU para cada tipo de suelo. La transformación del suelo seguirá los procedimientos establecidos en la misma y se seguirán los criterios establecidos para la delimitación de las unidades de actuación o sectores y para dar cumplimiento al artículo 39 del TR de la LOTAU, deberá realizarse Estudio de Impacto Ambiental por reclasificarse suelo rústico.

- PROPUESTA:

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe desfavorable atendiendo a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

Los asistentes debaten expresando los diferentes pareceres, tras el cual por unanimidad adoptan el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Informar desfavorablemente la modificación puntual de las NN.SS de Alustante, en base a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

8º.- Estudio del proyecto de Modificación Puntual nº 2 de las NN. SS. de Masegoso de Tajuña (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, al tenor del cual se aprecia por parte del Delegado de Medio Ambiente que la Declaración de Impacto ambiental se encuentra aún en fase de información pública. Debido a lo cual los asistentes por unanimidad toman el siguiente acuerdo:

ACUERDO:

1º.- Retirar el punto del orden del día.

9º.- Estudio del Plan Especial de Infraestructura agua potable y saneamiento de Pozo de Guadalajara ((Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“Con fecha 12 de junio de 2006 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente del Proyecto del P.E.I. de abastecimiento de agua potable y saneamiento de ese municipio, acordando:

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

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

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

El informe del Servicio de Urbanismo recogía como pendiente de resolver:

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), sobre disponibilidad de agua para abastecimiento, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley del Plan Hidrológico (BOE 23 de junio de 2005).*
- *Recoger la determinación sobre presentación de los proyectos de urbanización ante Medio Ambiente (Anexo 3 del Reglamento de Impacto Ambiental).*
- *Resolver deficiencia del informe de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de Obras Públicas.*

Con fecha 20 de Junio de 2006, se presenta informe favorable de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de Obras Públicas subsanada la deficiencia sobre dimensionado de la red de pluviales.

Con fecha 28 de Julio de 2006 por el Ayuntamiento se presenta una serie de documentación referente a la dotación de suministro de agua.

Por último, con fecha 4 de enero de 2007, el Ayuntamiento adjunta la siguiente documentación:

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre disponibilidad de agua para abastecimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 25.4 de la Ley del Plan Hidrológico.*
- *Certificado de adopción de determinación sobre la presentación de los proyectos de urbanización ante Medio Ambiente (Anexo 3 del Reglamento de impacto ambiental).*
- *Informe de la Sección de Obras Hidráulicas de la Delegación Provincial de Obras Públicas.*

En el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 14 de diciembre de 2006, entre otras cosas, se dice: “Por todo lo anterior se entiende que el Organismo se puede pronunciar afirmativamente sobre la existencia física de recursos para satisfacer parte de las demandas planteadas en el P.O.M. de El Pozo de Guadalajara, hasta una demanda anual de 260.000 m³, sin pronunciarse expresamente sobre la capacidad de transporte y potabilización de las infraestructuras del Almoquera Mondéjar. Por otra parte es necesario señalar que el Ayuntamiento deberá solicitar de inmediato y obtener las correspondientes concesiones para los 94.585 m³ que se utilizaban anteriormente, recursos, que en su caso se podrán sumar a los actuales”.

Por su parte se aporta certificado del Ayuntamiento de la sesión celebrada el día 7 de septiembre de 2006, por el que se acuerda aprobar el compromiso de solicitar informe ante la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural cuando se presente el Proyecto de Urbanización.

Igualmente se aporta escrito del Ayuntamiento, de fecha 29 de octubre de 2006, por el que se compromete a iniciar los trámites de legalización de los tres pozos de titularidad municipal, de los que proceden 94.585 m³, ubicados en la parcela 5009.

Se aporta informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 19 de diciembre de 2006, en el que se hace constar que el municipio de El Pozo de Guadalajara está integrado en la Mancomunidad del Río Tajuña. El conjunto del Sistema está en condiciones de abastecerse a partir de la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Almoguera-Mondéjar, que tiene una capacidad de 420 l/s. Con fecha 14 de noviembre de 2005, el Ministerio de Medio Ambiente y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha han suscrito un Convenio por el que se encomienda a la Consejería de Obras Públicas la explotación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras del sistema de abastecimiento de agua potable Almoguera-Mondéjar. Con fecha 3 de marzo de 2006 se formalizó el Convenio de colaboración para articular la gestión del sistema de agua en alta Almoguera-Mondéjar entre la entidad de Aguas Castilla-La Mancha y la Mancomunidad de Aguas Río Tajuña. Los caudales asignados al conjunto de beneficiarios de la provincia de Guadalajara, ascienden a 313,08 l/s. Como dato adicional se hace constar que el volumen de agua suministrado en el año 2005 a la Mancomunidad Río Tajuña desde el Sistema fue de 3.380.592 m³, equivalente a 107,19 l/s.

Por último, se aporta informe de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, de fecha 26 de diciembre de 2006, en el que se informa favorablemente la solicitud presentada por el municipio de El Pozo de Guadalajara (reasignación de 39 l/s), incluyendo expresamente en dicho informe la literalidad de las consideraciones expuestas en el mismo, así como la obligatoriedad para los interesados de hacer frente al coste total de las posibles infraestructuras que se deriven de las citadas actuaciones urbanísticas.

PROPUESTA: A la vista de todo cuanto se expone anteriormente, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente el Plan Especial de Infraestructuras, proponiendo la aprobación definitiva del mismo.”

Tras un debate entre los miembros de la Comisión, los asistentes por unanimidad adoptan el siguiente:

ACUERDO: Aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras.

10º.- Informe del PAU del Sector I-15 Residencial de las Normas Subsidiarias de Alovera (Según art. 122 TRLOTAU).-

En primer lugar hace uso de la palabra el Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, quien manifiesta que ante las dudas que se planteaban, en el examen del presente PAU, sobre si nos encontrábamos en un supuesto de Modificación o de Revisión del planeamiento, al tratarse de una reclasificación de terrenos de suelo rústico a urbanizable, que introducía en su ordenación unas tipologías de vivienda colectiva no contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes, se solicitó Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, que fue evacuado el 17 de Enero de 2007.

A continuación el Ponente expone muy brevemente las características principales del PAU contenidas en los informes elaborados por el Servicio de Urbanismo de la Delegación:

“PLAN PARCIAL

Superficie.-1.115 has., 4.708 viviendas

- *Creación de nuevas infraestructuras como nueva Depuradora municipal al otro lado de la Carretera N-II.*
- *Puente elevado para salvar el ferrocarril.*
- *Conexiones y creación de infraestructuras a nivel de todo el término municipal,*
- *Incidencia en el tráfico rodado a nivel de la ordenación de todo el municipio.*
- *Modificación de los fines y objetivos de las NNSS vigentes de 1989, así como las determinaciones propuestas y su justificación debido a que:*

- *Se amplía la densidad prevista por las NNSS y sus Modificaciones, pasando de 25 viviendas/Ha. (art.4.7.2.1. de las Normas) a 44,96 viviendas/Ha. en el PAU.*
- *Se modifica la Tipología de Vivienda unifamiliar prevista en las NNSS para el suelo urbanizable (apdo. 3.6.2. de las Memoria de las NN SS sobre descripción y justificación de las determinaciones propuestas para el suelo apto para urbanizar o urbanizable) por tipologías combinadas de multifamiliar en bloque y unifamiliar.*
- *Se alteran los fines y objetivos de las NNSS (en el apdo. 3.5 se indica entre los objetivos del planeamiento, la consolidación de polígonos de ensanche residencial, que permitan un crecimiento equilibrado).*
- *Casi se triplica la superficie de suelo urbanizable residencial previsto originariamente en las NNSS, pasando de 970.425 m² a 2.653.772 m².*

- *El Programa de Actuación Urbanizadora modifica el ordenamiento territorial superior porque RECLASIFICA el suelo de rústico a urbanizable*

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

Por último pasa a dar lectura al último informe elaborado el Servicio el 24 de Enero de 2007 a raíz del Dictamen del Consejo Consultivo, cuyo tenor literal es el siguiente:

ANTECEDENTES.-

Con fecha 17 de enero de 2007, el Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, emitió dictamen en relación con la consulta formulada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo el día 16 de noviembre de 2006, sobre la legalidad del procedimiento elegido por el Ayuntamiento de Alovera (Guadalajara) para la tramitación de la actuación del programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-15, así como su adecuación a la ordenación territorial y urbanística.

El texto, tras analizar los antecedentes, formula una serie de consideraciones, para acabar emitiendo el siguiente dictamen:

“Que el Plan Parcial de Mejora que acompaña al Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-15 de Alovera (Guadalajara) infringe los artículos 37.3.a) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 de su Reglamento de Planeamiento y 13.1.a) de su Reglamento de Suelo Rústico, por lo que se considera que el procedimiento adoptado para su aprobación a través del artículo 39.7 del TRLOTAU no es el adecuado, debiendo seguirse el previsto en el artículo 40.1 de éste”.

Entre las consideraciones tenidas en cuenta por el Pleno del Consejo Consultivo, a juicio de este Servicio, cabe destacar las siguientes:

- A) Que la cantidad del suelo rústico reclasificado, por sí sola, no es determinante para decidir si la actuación urbanística puede encauzarse a través de un Plan Parcial de Mejora del planeamiento general vigente o implica necesariamente su revisión. Pero esta posibilidad tienes tres limitaciones constituidas porque el suelo rústico reclasificado sea de reserva; que la actuación proyectada no exija una revisión del planeamiento; y que la actuación no afecte al modelo de crecimiento admitido por el municipio, al modelo de ocupación establecido por los planes y a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.*

La primera de las limitaciones (suelo rústico no urbanizable de especial protección) no se da en el presente supuesto, ya que lo que se reclasifica es suelo rústico de reserva.

Respecto a la segunda (que no se exija una revisión), es conveniente tener en cuenta qué procedimientos serían los pertinentes para llevar a cabo la actuación urbanizadora. Si el PAU se adecúa a las limitaciones establecidas para los mismos, la actuación urbanizadora podría realizarse del modo previsto en el artículo 39.7 del TRLOTAU; si en cambio, la actuación afectase

a elementos fundamentales del modelo de crecimiento asumido por las NN.SS. de Alovera, el precepto que sería necesario cumplir para posibilitarla sería el artículo 40.1 del mismo texto refundido. En definitiva, el ámbito de aplicación del indicado artículo 39.7 del TRLOTAU tiene su límite cuando comienza el ámbito de aplicación de su artículo 40.1.

En este sentido señala una serie de sentencias, siendo de destacar la del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2004, que considera que procede la revisión cuando “nos encontramos, ante una variación del modelo territorial del Plan General de 1985, aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues el modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho, resulta modificado de raíz”.

A la luz de la jurisprudencia citada puede considerarse que la envergadura de la actuación urbanizadora que se pretende en suelo rústico, supone un cambio en el modelo de clasificación del suelo, de los elementos fundamentales del modelo de desarrollo del municipio y de las soluciones a que respondía la ordenación prevista en las NNSS para tal expansión, que constituye una verdadera revisión de éstas.

- B) El dictamen analiza la adecuación, en su caso, del contenido del PAU y PPM a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio de Alovera.*

Para ello, el dictamen analiza el contenido del Plan Parcial y hace un análisis de la normativa vigente (artículo 4.7 de las NNSS; apartado 3.6.2 de la Memoria de las NNSS; y apartado 3.5.1.2 sobre fines y objetivos de las NNSS).

A continuación analiza los límites que la legislación urbanística de Castilla-La Mancha impone a los PAUS Y PPM, acudiendo a lo dispuesto en el artículo 37 del TRLOTAU, así como a los artículos 54 y 57 del RP y 13 del RSR.

El primero de los preceptos mencionados dispone que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con ocasión de la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano y Planes Especiales, podrá formular objeciones a la aprobación definitiva, con alguna de las siguientes finalidades:

“a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia ...”.

El artículo 54.3 del Reglamento de Planeamiento establece una limitación de carácter general respecto a los PPM, estableciendo que éstos modifican la ordenación detallada y, en su caso, estructural para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

El artículo 57, apartado 2, establece que los PPM podrán, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva como suelo urbanizable, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos señalados en el mismo, entre los que se establece que la reclasificación de un sector deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial aplicados en la clasificación originaria.

Por último, el artículo 13.1 RSR señala que existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, siempre que se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias: “a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos”

A la vista de los fines y objetivos plasmados en las Normas Subsidiarias Municipales, y atendiendo a las actuaciones proyectadas por el PAU y PPM, no puede sostenerse que en el presente caso se esté respetando el modelo fijado por el planeamiento municipal vigente. Así pues, el Consejo Consultivo mantiene que se muestra hartamente complicado sostener que se esté respetando el crecimiento equilibrado que propugnan las NNSS.

INFORME.-

A la vista de cuanto antecede, y teniendo en cuenta que este Servicio emitió informe el día 6 de noviembre de 2006, procede, como resulta del dictamen emitido por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha el 17 de enero de 2007, a hacer las siguientes consideraciones:

1ª.- Que, como se apuntó en el primitivo informe, el informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-15 de Alovera, supuso un análisis previo para conceptuar si se estaba ante un Plan Parcial modificadorio del planeamiento general o, por el contrario, el indicado Plan Parcial comportaba una revisión encubierta del planeamiento general. Se partía de la base de que dichos conceptos respondían al criterio de conceptos jurídicos indeterminados y que, por tanto, se estaba ante un asunto de interpretación y valoración.

2ª.- *Que el Ayuntamiento de Alovera siguió, formalmente, con el procedimiento legal y reglamentariamente previsto, tanto en el TRLOTAU (art. 64.7), como en el Reglamento de Suelo Rústico (arts. 13 y 36).*

3ª.- *Que la actuación urbanizadora pretendida sólo es posible mediante la Revisión de las N.N.S.S. vigentes que conforme con la aplicación del TRLOTAU supone la redacción de un Plan de Ordenación Municipal, que como se refleja en el dictamen del Consejo Consultivo, así como en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo, se encuentra en fase de redacción. Dicho Plan, deberá recoger, si se pretende la aprobación del Plan Parcial referido, el modelo territorial contemplado en el mismo, amén de que se establezcan los fines y objetivos queridos por el Ayuntamiento.*

4ª.- *Para el supuesto de que el Ayuntamiento siga pretendiendo la aprobación de este PAU, una vez aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal, podrá ser informado paralelamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, previa convalidación de todos los actos administrativos producidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Además, si el P.O.M. contempla exclusivamente lo ya autorizado y el ámbito territorial del PAU objeto de este informe, se entenderá que con la ratificación de los informes sectoriales favorables, ya emitidos para la tramitación del PAU por los distintos Organismos, será suficiente para la aprobación del citado Plan de Ordenación Municipal.*

5ª.- *Que por todo lo anterior, se informa desfavorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora, con las advertencias anteriormente señaladas.*

PROPUESTA DE ACUERDO DE LA CPU

Que la actuación urbanizadora pretendida debe sustanciarse a través del procedimiento de revisión de las NNSS vigentes, que conforme al TRLOTAU, tal y como se contiene en el Dictamen del Consejo Consultivo del 17 de enero de 2007 y en el informe del Servicio de Urbanismo del 6 de noviembre de 2006, supone la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

El Plan de Ordenación Municipal que se redacte podrá contemplar exclusivamente lo ya autorizado y el ámbito territorial del PAU analizado en este informe, en cuyo caso será suficiente para la aprobación del citado Plan de Ordenación Municipal la ratificación de los informes sectoriales ya emitidos por los distintos Organismos en la tramitación del PAU. Por otra parte, previa convalidación de todos los actos administrativos producidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, una vez aprobado definitivamente el POM podrá ser informado paralelamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el referido PAU.”

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente Acuerdo:

ACUERDO:

1º Que la actuación urbanizadora pretendida debe sustanciarse a través del procedimiento de revisión de las NNSS vigentes, que conforme al TRLOTAU, tal y como se contiene en el Dictamen del Consejo Consultivo del 17 de enero de 2007 y en el informe del Servicio de Urbanismo del 6 de noviembre de 2006, supone la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

2º El Plan de Ordenación Municipal que se redacte podrá contemplar exclusivamente lo ya autorizado y el ámbito territorial del PAU analizado en este informe, en cuyo caso será suficiente para la aprobación del citado Plan de Ordenación Municipal la ratificación de los informes sectoriales ya emitidos por los distintos Organismos en la tramitación del PAU. Por otra parte, previa convalidación de todos los actos administrativos producidos, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, una vez aprobado definitivamente el POM podrá ser informado paralelamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el referido PAU.

3º.- Remitir los informes al Ayuntamiento.

11º.- Informe del P.A.U. Los Laderones de Uceda (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“El PAU organiza la actividad de ejecución reclasificando suelo rústico de reserva a urbanizable. La superficie es de 91.687,02 m² (más 2.424,09 m² de camino existente) al sur del casco urbano del municipio de Uceda.

Se establecen las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- *Uso global residencial, densidad de edificación no mayor de 30 viv/ha y aprovechamiento tipo 0,3954.*
- *Establecimiento de sistemas generales de comunicaciones, dotaciones y equipamientos comunitarios.*

OBSERVACIONES:

- *No se aporta informe de la Consejería de Bienestar Social en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad.*

Se incluye en el P.A.U. informe del Canal de Isabel II, de fecha 9 de marzo de 2005, en el que se hace constar el caudal medio demandado por la actuación calculado según la normativa del Canal es de 4 l/s, lo que representa una demanda total de 346 m³/día. Se deberá ampliar el depósito de Uceda en un volumen mínimo de 400 m³ para garantizar el consumo de esta actuación.

- *Las siguientes páginas modificativas del Plan Parcial no se encuentran diligenciadas por el Ayuntamiento:*
 - *Página 2 (índice).*
 - *Página 10 (memoria justificativa).*
 - *Páginas 17 y 17 bis (cuadros resumen).*
 - *Página 19 (normas urbanísticas).*

La Memoria del Plan Parcial de Mejora deberá justificar el contenido adicional que establece el art. 64 del Reglamento de Planeamiento.

Propuesta: a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas, haciendo constar que al tener el informe la consideración de vinculante, no podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente Acuerdo:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. No podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

12º.- Informe del P.A.U. de la U.A. 2 de Aranzueque (Según art. 122 TRLOTAU).-

Por parte del ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo cuyo contenido resumido es el siguiente:

“El objeto del presente programa es organizar la actividad de ejecución de la nueva ordenación, que modifica la establecida por las Normas Subsidiarias, ampliando el ancho de los viarios existentes e introduciendo nuevos viales.

Superficie: 7.340 m² de suelo urbano según NNSS (7.115,29 m² según levantamiento topográfico). **Situación:** al noreste del núcleo de población. **Sistema:** Gestión Indirecta.

- *INFORMES.* Presentan Informe Técnico favorable a la actuación.

- **Estándares mínimos de calidad urbana**

La propuesta justifica, en virtud de la Disposición Transitorio Primera del TR de la LOTAU, que en los terrenos comprendidos en unidades de actuación urbanizadora delimitadas en suelo urbano, el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto por el propio planeamiento, por lo que no establece reserva alguna de suelo dotacional.

No obstante, y en virtud de la Disposición Transitoria Segunda, cualquier innovación de los planes e instrumentos urbanísticos aprobados con carácter previo a la aprobación de la LOTAU, deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma. Por lo que procede que la propuesta contemple el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

- **CONSIDERACIONES:**

En cuanto a la alternativa técnica:

- *La propuesta no da cumplimiento a los estándares de calidad urbana y las cesiones correspondientes.*
- *El Programa no contempla el 10% de cesión del aprovechamiento en favor del Ayuntamiento.*

PROPUESTA: 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, entendiendo que el mismo tiene carácter de desfavorable.”

Tras el correspondiente debate se acuerda por unanimidad:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe desfavorable.

2º.- Remitir el acuerdo al Ayuntamiento.

13º.- Informe del P.A.U. del Sector Industrial I-7 del P.O.M. de Torija (Según art. 122 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ANTECEDENTES

Población: 582 habitantes, según INE 2005.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 434.431,00 m².

Sistema: Gestión Indirecta.

Polígono industrial. Promueve.- QUER DEL HENAR S.A.

TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38 de la LOTAU, el 28 de agosto de 2006, y se complementa, mediante remisión del expediente administrativo el día 9 de octubre de 2006.

En el mencionado expediente consta:

Presentación ante el Ayuntamiento de la alternativa técnica y demás documentos, de fecha 31 de enero de 2006.

Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de 27 de febrero de 2006.

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 21 de marzo de 2006, en el que se realizan una serie de observaciones. Falta informe definitivo sobre si han sido resueltas.

Exposición pública: D.O.C.M. DE 13 de abril de 2006 y en el diario Nueva Alcarria con fecha 5 de octubre de 2006.

Acta de apertura de plicas, de fecha 22 de mayo de 2006, en la que consta la proposición jurídico económica y la propuesta de Convenio urbanístico presentada por QUER DEL HENAR S.A.

Se produce el acto de apertura de plicas antes de la exposición al público en el periódico.

Advertido por el Servicio de Urbanismo la infracción administrativa, con fecha 28 de noviembre de 2006 se dirige escrito al Ayuntamiento, requiriéndole para que convalide el acto administrativo de apertura de plicas, de acuerdo con lo establecido en el art. 67 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Atendiendo al requerimiento, el Ayuntamiento, con fecha 15 de diciembre de 2006, procede al acto de apertura de plicas, ratificando la del acta anterior, al comprobar que no se han presentado nuevas alternativas.

Informe propuesta de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 6 de octubre de 2006.

Elección de la Proposición jurídico-económica y Propuesta de Convenio formulada por QUER DEL HENAR S.A. por acuerdo del Ayuntamiento de 3 de julio de 2006.

INFORMES

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de la solicitud o emisión de los siguientes informes preceptivos:

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).*
- *Informe del órgano titular de la Carretera (Art. 17 Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

Existe Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos.(art.21 Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha) que justifica la necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del PAU.

*Teniendo en cuenta que la alternativa técnica **no modifica** la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1.b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.***

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 21 de marzo de 2006, en el que se realizan una serie de observaciones. Falta informe definitivo sobre si han sido resueltas.

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de la solicitud o emisión de los siguientes informes preceptivos:

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).*
- *Informe del órgano titular de la Carretera (Art. 17 Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

Respecto al Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos.(art.21 Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha) se tendrá en cuenta la necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del PAU.

Por otra parte, el apartado a) del Grupo 6 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 urbanización de zonas industriales se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá exigir, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que se ha cumplido con lo establecido en el Decreto 178/2002.

En cuanto a la alternativa técnica:

La aplicación de la edificabilidad neta en parcelas supera la edificabilidad total, Si no se corrige afectaría a la ordenación estructural.

Se revisará la edificabilidad neta de ordenanza.

ANEXO

Con fecha 29 de Enero 2006 se aportan informes de Aguas de Castilla la Mancha, cuyo tenor literal es:

***INFORME SOBRE CAPACIDAD DE DEPURACION EN TORIJA
(GUADALAJARA)***

En relación con el escrito del Ayuntamiento de Torija en que solicita información sobre depuración de aguas residuales, relativa al Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Sector I-7 del Plan de Ordenación Municipal, se hace constar:

- 1. El Ayuntamiento de Torija, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996, necesita instalar una Estación Depuradora de Aguas Residuales para completar sus sistemas de saneamiento.*
- 2. La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Decreto 18/1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en materia de abastecimiento y saneamiento, encargó la REDACCION DEL PRYECTO E.D.A.R.S. DE EL CASAR (NÚCLEO URBANO + URBANIZACION + BARRIO DE MESONES), TORREJON DEL REY (URBANIZACIONES), TORTOLA DE HENARES, TENDILLA, TRILLO, VILLANUEVA DE ALCORON, TORIJA, GALAPAGOS, VALDEAVERUELO Y VALDENUÑO-FERNANDEZ (GUADALAJARA).*
- 3. La Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha ha asumido, en virtud de la Ley 12/2002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas que gestione la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha. En este sentido, Aguas de Castilla-la Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Torija el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento de objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización de un convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Torija.*
- 4. Conforme a la documentación remitida, el Sector I-7 será industrial, con una superficie total de 43,16 Ha, de las cuales 4,4 Ha se destinan a zonas verdes y 2,2 Ha a equipamientos. Se proyecta una red de alcantarillado de tipo separativo que conectará a la red municipal para la depuración de las aguas. La documentación*

indica un caudal de aguas incorporado a la red de saneamiento de 68,97 l/seg. Equivalente a 5.959 m³/d, que llegaría a la estación depuradora.

5. *El caudal medio de agua a tratar por la EDAR proyectada para el municipio es de 440,0 m³/día, previsto para una población de 2.000 habitantes equivalentes.*
6. *El día 3 de noviembre de 2006 se publicó en el DOCM el Proyecto de Construcción de las EDAR en Torija, Tórtola de Henares, Tendilla y Trillo (Guadalajara), con número de expediente: AD-GU-06-001, a efectos de iniciar el periodo de información pública en materia de expropiaciones. Así mismo, se publicó también en el BOP de Guadalajara en 8 de noviembre de 2006 y en el periódico "Nueva Alcarria" el 3 de noviembre de 2006.*

El Ayuntamiento de Torija presentó una alegación a dicha información pública el 16 de noviembre de 2006, dentro del plazo de alegaciones, en la que se solicitaba el cambio de ubicación de la depuradora y un aumento de la capacidad de la misma. Con fecha 28 de diciembre de 2006 se envió escrito al Ayuntamiento de Torija informando de la paralización de la tramitación del expediente de la EDAR, salvo que en el plazo de 10 días realizase notificación en contrario. Habiendo finalizado el plazo para contestar a dicho escrito, se informa que Aguas de Castilla-La Mancha ha paralizado la tramitación del expediente de la EDAR de Torija, retrasándose por tanto la licitación de la misma, hasta que se lleve a cabo la redacción de un nuevo proyecto, desconociéndose por tanto en este momento las características de la nueva EDAR y su ubicación.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento. Así mismo, todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal deberá tener las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos.

SERVICIO REGIONAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA. SOBRE ABASTECIMIENTO

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL POLIGONO INDUSTRIAL SECTOR I-7 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TORIJA (GUADALAJARA).

PROMOTOR: QUER DEL HENAR, S.A.

TERMINO MUNICIPAL: Torija (Guadalajara).

DOCUMENTACIÓN APORTADA: CD conteniendo Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización y Memoria del P.A.U. del Sector I.7 de Torija.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Torija (Guadalajara), en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

1) De la documentación presentada se deduce que:

1. La superficie total del Sector es de 434.431,00 m². El uso característico del Sector es el industrial. La edificabilidad asciende a 311.491,60 m².
 2. El agua de la red de abastecimiento se tomará en principio de la red municipal. Se establecen un punto de conexión con ella en el límite de los sectores I-6 e I-8. El abastecimiento de agua potable proviene de la Mancomunidad de la Muela.
 3. el Plan Parcial determina unas necesidades de agua para la totalidad del Sector de 15.000 l/Ha/día con las previsiones de consumo diario del orden de los 6,621 l/sg.
- 2) De acuerdo con los datos que obran en esta Dirección General, Torija pertenece a la Mancomunidad de La Muela que se abastece con aguas procedentes de la potabilizadora de la Mancomunidad del Sorbe. Cuenta por tanto con un abastecimiento de aguas en el que esta Dirección General no tiene competencias ni gestiona el servicio.
- 3) Por otro lado, consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevé, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística.
- 4) Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28/12/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.
- 5) Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el

Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.

CONCLUSION.- Para aprobar el PAU presentado el Ayuntamiento debe garantizar la Depuración y el abastecimiento.

Con fecha 30 de Enero de 2007, mismo de la Comisión se aporta en mano Informe de Carreteras de Diputación, con informe favorable con una serie de condiciones a tener en cuenta para la aprobación del PAU.

Se establece un cambio de impresiones entre los asistentes.

La Delegada de Cultura comunica la existencia de informe posterior al manifestado.

Aclarado el asunto con la Delegación de Cultura se incorpora el texto aportado:

Tras la actuación arqueológica (prospección arqueológica superficial) realizada en la zona afectada, con fecha 23 de junio de 2005 la Dirección General de Patrimonio y Museos resolvió en relación al proyecto citado que: condicionaba la realización de la obra civil al control arqueológico de los movimientos de tierras.

Sin embargo por error con fecha 28 de diciembre de 2006 La Dirección General de Patrimonio y Museos emite una resolución sobre las consultas planteadas en relación al proyecto citado.”

Debatido el tema por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo y lo manifestado en la CPU. No podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

14º.- Informe del P.A.U. del Sector Industrial I-8 del P.O.M. de Torija (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ANTECEDENTES

Población: 582 habitantes, según INE 2005.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 495.900 m².

Situación.- Al norte del casco urbano de Torija, en el margen izquierdo de la autovía A-2.

Sistema: Gestión Indirecta.

Polígono industrial. Promueve.- Cretense Gestión S.L.

TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38 del TRLOTAU, el 28 de noviembre de 2006.

En el mencionado expediente consta:

Presentación ante el Ayuntamiento de la alternativa técnica y demás documentos, de fecha 24 de mayo de 2006 por Cretense Gestión, S.L.

Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de 29 de mayo de 2006.

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 29 de mayo de 2006, en el que se manifiesta estar de acuerdo con la normativa urbanística, si bien deberá presentar acuerdo con Quer del Henar, S.L. en lo que se refiere a la unión del viario de los polígonos 7 y 8.

Exposición pública: D.O.C.M. de 13 de junio de 2006 y en el diario Nueva Alcarria.

Acta de apertura de plicas, de fecha 18 de julio de 2006, en la que consta la presentación de una plica por Cretense Gestión, S.L., por importe total de inversión de 10.805.981, 11 euros I.V.A. incluido.

INFORMES

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de los siguientes informes preceptivos:

- Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).

- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

*Teniendo en cuenta que la alternativa técnica **no modifica** la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.1.b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.***

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 29 de mayo de 2006, en el que se hace constar la necesidad de acuerdo con Quer del Henar para la conexión del viario con el polígono 7 y 8. Falta informe definitivo sobre si ha sido resuelto.

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de los siguientes informes preceptivos:

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

Por otra parte, el apartado a) del Grupo 6 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 urbanización de zonas industriales se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá exigir, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que se ha cumplido con lo establecido en el Decreto 178/2002.

En cuanto a la alternativa técnica:

La reserva para dotaciones, distintas de zona verde, no cumple con el estándar señalado en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

Los aparcamientos previstos en el interior de parcelas no cumplen la dotación del art. 22 del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO

Con fecha 29 de Enero 2006 se aportan informes de Aguas de Castilla la Mancha cuyo tenor literal es:

INFORME SOBRE CAPACIDAD DE DEPURACION EN TORIJA (GUADALAJARA)

En relación con el escrito del Ayuntamiento de Torija en que solicita información sobre depuración de aguas residuales, relativa al Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Sector I-8 del Plan de Ordenación Municipal, se hace constar:

- 7. El Ayuntamiento de Torija, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996, necesita instalar una Estación Depuradora de Aguas Residuales para completar sus sistemas de saneamiento.*
- 8. La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Decreto 18/1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en materia de abastecimiento y saneamiento, encargó la REDACCION DEL PRYECTO E.D.A.R.s DE EL CASAR (NÚCLEO URBANO + URBANIZACION + BARRIO DE MESONES), TORREJON DEL REY (URBANIZACIONES), TORTOLA DE HENARES, TENDILLA, TRILLO, VILLANUEVA DE ALCORON, TORIJA, GALAPAGOS, VALDEAVERUELO Y VALDENUÑO-FERNANDEZ (GUADALAJARA).*
- 9. La Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha ha asumido, en virtud de la Ley 12/2002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas que gestione la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha. En este sentido, Aguas de Castilla-la Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Torija el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento del objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización de un convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Torija.*
- 10. Conforme a la documentación remitida, el Sector I-8 será industrial, con una superficie total de 49,59 Ha. Se proyecta una red de alcantarillado de tipo*

separativo que conectará a la red municipal para la depuración de las aguas. La documentación indica un caudal de aguas incorporado a la red de saneamiento de 372 m³/d.

- 11. El caudal medio de agua a tratar por la EDAR proyectada para el municipio es de 440,0 m³/día, previsto para una población de 2.000 habitantes equivalentes.*
- 12. El día 3 de noviembre de 2006 se publicó en el DOCM el Proyecto de Construcción de las EDAR en Torija, Tórtola de Henares, Tendilla y Trillo (Guadalajara), con número de expediente: AD-GU-06-001, a efectos de iniciar el periodo de información pública en materia de expropiaciones. Así mismo, se publicó también en el BOP de Guadalajara el 8 de noviembre de 2006 y en el periódico "Nueva Alcarria" el 3 de noviembre de 2006.*

El Ayuntamiento de Torija presentó una alegación a dicha información pública el 16 de noviembre de 2006, dentro del plazo de alegaciones, en la que se solicitaba el cambio de ubicación de la depuradora y un aumento de la capacidad de la misma. Con fecha 28 de diciembre de 2006 se envió escrito al Ayuntamiento de Torija informando de la paralización de la tramitación del expediente de la EDAR, salvo que en el plazo de 10 días realizase notificación en contrario. Habiendo finalizado el plazo para contestar a dicho escrito, se informa que Aguas de Castilla-La Mancha ha paralizado la tramitación del expediente de la EDAR de Torija, retrasándose por tanto la licitación de la misma, hasta que se lleve a cabo la redacción de un nuevo proyecto, desconociéndose por tanto en este momento las características de la nueva EDAR y su ubicación.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento. Así mismo, todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal deberá tener las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos.

SERVICIO REGIONAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

INFORME DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA. SOBRE ABASTECIMIENTO

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA DEL POLIGONO INDUSTRIAL SECTOR I-8 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE TORIJA (GUADALAJARA).

PROMOTOR: CRETENSE GESTIÓN, S.L.

TERMINO MUNICIPAL: Torija (Guadalajara)

DOCUMENTACIÓN APORTADA: Documentación para Informe del Ciclo Integral del Agua del P.A.U. del Sector I-8 de Torija.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Torija (Guadalajara), en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

6) *De la documentación presentada se deduce que:*

1. *La superficie total del Sector es de 496.512,00 m². El uso característico del Sector es el industrial.*
2. *La red de abastecimiento proyectada se realizará a partir de dos conexiones a la tubería de diámetro 200 mm de polietileno, que partirá de una bomba, que en un futuro se situará en los depósitos municipales situados al lado de la carretera de Rebollosa. La construcción de los depósitos, contemplados en los sistemas generales de la 2ª Modificación Puntual del P.O.M., ya está ejecutada y están situados en el propio Sector I-8.*

No obstante el propio Sector contará con un depósito propio de almacenamiento de agua potable, que se llenará con un depósito propio de almacenamiento de agua potable, que se llenará desde los depósitos municipales y estará comunicado con el anillo del I-8, situado en la parcela rotacional. El abastecimiento de agua potable proviene de la Mancomunidad de la Muela.

3. *La demanda de agua para abastecer a la totalidad del Sector es de 372 m³/día.*
- 7) *De acuerdo con los datos que obran en esta Dirección General, Torija pertenece a la Mancomunidad de La Muela que se abastece con aguas procedentes de la potabilizadora de la Mancomunidad del Sorbe. Cuenta por tanto con un abastecimiento de aguas en el que esta Dirección General no tiene competencias ni gestiona el servicio.*
- 8) *Por otro lado, consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística.*

9) *Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28/12/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.*

10) *Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.*

CONCLUSION.- Para aprobar el PAU presentado el Ayuntamiento debe garantizar la Depuración y el abastecimiento.”

Con fecha 30 de Enero de 2007, se aporta en mano Informe de Carreteras de Diputación, **con informe favorable con una serie de condiciones a tener en cuenta para la aprobación del PAU.**

La Delegada de Cultura manifiesta la existencia de informe.

Aclarado el asunto con la Delegación de Cultura incorpora el texto aportado:

Con fecha 23 de junio de 2005 la Dirección General de Patrimonio y Museos resolvió respecto a las consultas planteadas en relación al proyecto citado que condicionaba la realización de la obra civil al control arqueológico de los movimientos de tierras y que en las parcelas 5 y 6 del polígono 502 del sector I-8 se realizase la excavación arqueológica del yacimiento paleolítico denominado “Dehesa de la Rebollosa”.

Con fecha 14 de septiembre la Dirección General de Patrimonio y Museos resolvió sobre la excavación arqueológica ya realizada en el yacimiento “Dehesa de la Rebollosa” condicionando la realización de la obra civil al control arqueológico de los movimientos de tierras.

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. No podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

15º.-Informe del P.A.U. del Sector Industrial I-9 del P.O.M. de Torija (Según art. 122 TRLOTAU).-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ANTECEDENTES

Población: 582 habitantes, según INE 2005.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 418.382,31 m².

Situación.- En carretera a Rebollosa de Hita.

Sistema: Gestión Indirecta.

Polígono industrial. Promueve.- QUER DEL HENAR S.A.

TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38 de la LOTAU, el 28 de agosto de 2006, y se complementa, mediante remisión del expediente administrativo el día 9 de octubre de 2006.

En el mencionado expediente consta:

Presentación ante el Ayuntamiento de la alternativa técnica y demás documentos, de fecha 17 de Febrero de 2006 por “Desarrollos Industriales Gran Europa 21 S.L.”.

Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de 22 de febrero de 2006.

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 10 de marzo de 2006, en el que se realizan una serie de observaciones. Falta informe definitivo sobre si han sido resueltas.

Exposición pública: D.O.C.M. de 29 de Marzo de 2006 y en el diario Nueva Alcarria con fecha 5 de octubre de 2006.

Acta de apertura de plicas, de fecha 15 de mayo de 2006, en la que consta la presentación de dos plicas con proposición jurídico económica y propuesta de

Convenio urbanístico presentadas por: QUER DEL HENAR S.A., y DESARROLLOS INDUSTRIALES GRAN EUROPA 21 S.L

Se produce el acto de apertura de plicas antes de la exposición al público en el periódico.

Advertido por el Servicio de Urbanismo la infracción administrativa, con fecha 28 de noviembre de 2006 se dirige escrito al Ayuntamiento, requiriéndole para que convalide el acto administrativo de apertura de plicas, de acuerdo con lo establecido en el art. 67 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Atendiendo al requerimiento, el Ayuntamiento, con fecha 15 de diciembre de 2006, procede al acto de apertura de plicas, ratificando la del acta anterior, al comprobar que no se han presentado nuevas alternativas.

Informe sobre las plicas presentadas del arquitecto Jesús Davis Díaz Dávila de fecha 26 de Junio de 2006.

Elección de la Proposición jurídico-económica y Propuesta de Convenio formulada por QUER DEL HENAR S.A. por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 3 de julio de 2006.

INFORMES

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de la solicitud o emisión de los siguientes informes preceptivos:

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).*
- *Informe del órgano titular de la Carretera (Art. 17 Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

Existe Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos.(art.21 Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha) que justifica la necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del PAU.

*Teniendo en cuenta que la alternativa técnica **no modifica** la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo***

dispuesto en el artículo 38.1.b) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Informe urbanístico del técnico municipal de fecha 10 de marzo de 2006, en el que se realizan una serie de observaciones. Falta informe definitivo sobre si han sido resueltas.

Se observa que en el expediente administrativo no existe constancia de la solicitud o emisión de los siguientes informes preceptivos:

- *Informe de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua (Art. 138 Reglamento Planeamiento).*
- *Informe del órgano titular de la Carretera (Art. 17 Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).*
- *Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (Art. 4 Ley de Accesibilidad y art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha).*

Respecto al Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos.(art.21 Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha) se tendrá en cuenta la necesidad de realizar un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del PAU.

Por otra parte, el apartado a) del Grupo 6 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 urbanización de zonas industriales se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá exigir, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que se ha cumplido con lo establecido en el Decreto 178/2002.

En cuanto a la alternativa técnica:

Los aparcamientos previstos en el interior de parcelas no cumplen la dotación del art. 22 del Reglamento de Planeamiento.

ANEXO

Con fecha 29 de Enero 2006 se aportan informes de Aguas de Castilla la Mancha, cuyo tenor literal es:

INFORME SOBRE CAPACIDAD DE DEPURACIÓN EN TORIJA (GUADALAJARA)

En relación con el escrito del Ayuntamiento de Torija en que solicita información sobre depuración de aguas residuales, relativa al Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Sector I-9 del Plan de Ordenación Municipal, se hace constar:

- 1º.- El Ayuntamiento de Torija, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996, necesita instalar una Estación Depuradora de Aguas Residuales para completar sus sistemas de saneamiento.*
- 2º.- La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Decreto 18/1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en materia de abastecimiento y saneamiento, encargó la REDACCIÓN DEL PROYECTO E.D.A.R.s DE EL CASAR (NÚCLEO URBANO + URBANIZACIÓN + BARRIO DE MESONES), TORREJÓN DEL REY (URBANIZACIONES), TÓRTOLA DE HENARES, TENDILLA, TRILLO, VILLANUEVA DE ALCORÓN, TORIJA, GALÁPAGOS, VALDEAVERUELO Y VALDENUÑO-FERNÁNDEZ (GUADALAJARA).*
- 3º.- La entidad de Derecho Público Aguas de Castilla-La Mancha ha asumido, en virtud de la Ley 12/2002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas que gestione la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En este sentido, Aguas de Castilla-La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Torija el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento del objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización de un convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Torija.*
- 4º.- Conforme a la documentación remitida, el Sector I-9 será industrial, con una superficie total de 41,83 Ha, de las cuales 4,65 Ha se destinan a zonas verdes y 2,28 Ha a equipamientos. Se proyecta una red de alcantarillado de tipo separativo que conectará a la red municipal para la depuración de las aguas.*

La documentación indica un caudal distribución de 313,5 m³/d, pero no se detalla el caudal total de aguas incorporado a la red de saneamiento. Sin embargo, considerando los datos de caudales de distribución indicados en el proyecto y un coeficiente de retorno del 80%, se estima que el caudal de aguas negras que llegaría a la depuradora sería de 251,1 m³/d.

- 5º.- El caudal medio de agua a tratar por la EDAR proyectada para el municipio es de 440,0 m³/día, previsto para una población de 2.000 habitantes equivalentes.*

6º.- *El día 3 de noviembre de 2006 se publicó en el DOCM el Proyecto de las EDAR en Torija, Tórtola de Henares, Tendilla y Trillo (Guadalajara), con número de expediente: AD-GU-06-001, a efectos de iniciar el periodo de información pública en materia de expropiaciones. Así mismo, se publicó también en el BOP de Guadalajara el 8 de noviembre de 2006 y en el periódico “Nueva Alcarria” el 3 de noviembre de 2006.*

El Ayuntamiento de Torija presentó una alegación a dicha información pública el 16 de noviembre de 2006, dentro del plazo de alegaciones, en la que se solicitaba el cambio de ubicación y un aumento de la capacidad de la misma. Con fecha 28 de diciembre de 2006 se envió escrito al Ayuntamiento de Torija informando de la paralización de la tramitación del expediente de la EDAR, salvo que en el plazo de 10 días realizase notificación en contrario. Habiendo finalizado el plazo para contestar a dicho escrito, se informa que Aguas de Castilla-La Mancha ha paralizado la tramitación del expediente de la EDAR de Torija, retrasándose por tanto la licitación de la misma, hasta que se lleve a cabo la redacción de un nuevo proyecto, desconociéndose por tanto en este momento las características de la nueva EDAR y su ubicación.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento. Así mismo, todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal deberá tener las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos.

SERVICIO REGIONAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

INFORME SOBRE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA. SOBRE ABASTECIMIENTO

ASUNTO: SOLICITUD DE INFORME SOBRE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR I-9 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA (GUADALAJARA).

PROMOTOR: DESARROLLOS INDUSTRIALES GRAN EUROPA 21, S.L.

TÉRMINO MUNICIPAL: Torija (Guadalajara).

DOCUMENTACIÓN APORTADA: CD conteniendo Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización y Memoria del P.A.U. del Sector I-9 de Torija.

Con objeto de contestar a la solicitud de informe realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Torija (Guadalajara), en relación con el asunto de referencia, SE INFORMA:

1º.- De la documentación presentada se deduce que:

- 1. La superficie total del Sector es de 418.382,31 m². El uso característico del Sector es el industrial.*
- 2. El agua de la red de abastecimiento se realizará a partir de una tubería de diámetro 163 mm de polietileno, que partirá de un grupo de bombeo que se situará al pie del depósito de nueva construcción de 100 m³. Este conjunto de depósito y grupo de bombeo se situará en la parcela municipal en la que están los depósitos municipales situados dentro del I-9, al lado de la carretera de Rebollosa, y que están contemplados en los sistemas generales de la 2ª Modificación Puntual del P.O.M. El abastecimiento de agua proviene de la Mancomunidad de la Muela.*
- 3. La demanda de agua para abastecer a la totalidad del Sector es de 313,5 m³/día.*

2º.- De acuerdo con los datos que obran en esta Dirección General, Torija pertenece a la Mancomunidad de La Muela que se abastece con aguas procedentes de la potabilizadora de la Mancomunidad del Sorbe. Cuenta por tanto con un abastecimiento de aguas en el que esta Dirección General no tiene competencias ni gestiona el servicio.

3º.- Por otro lado, consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística.

4º.- Se recuerda que, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2004 de 28/12/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en su Artículo 115, los gastos de obras de suministro de agua en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

5º.- Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos.

CONCLUSION.- Para aprobar el PAU presentado el Ayuntamiento debe garantizar la Depuración y el abastecimiento.

Con fecha 30 de Enero de 2007, mismo de la Comisión se aporta en mano Informe de Carreteras de Diputación, con informe favorable con una serie de condiciones a tener en cuenta para la aprobación del PAU.

Se establece un cambio de impresiones entre los asistentes.

La Delegada de Cultura comenta la existencia de informe posterior al manifestado.

Aclarado el asunto con la Delegación de Cultura se incorpora el texto aportado:

Tras la actuación arqueológica (prospección arqueológica superficial) realizada en la zona afectada, con fecha 23 de junio de 2005 la Dirección General de Patrimonio y Museos resolvió en relación al proyecto citado que: condicionaba la realización de la obra civil al control arqueológico de los movimientos de tierras.

Sin embargo por error con fecha 22 de diciembre de 2006 La Dirección General de Patrimonio y Museos emite una resolución sobre las consultas planteadas en relación al proyecto citado.”

Debatido el tema por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo y lo manifestado en la CPU. No podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

16º.- Informe del P.A.U. del Sector S-2 “ Sopetrán” de Hita.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 12 de junio de 2006 acordó ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con referencia al P.A.U. del Sector S-2 Residencial de las NN.SS. de Hita.

El informe referido contenía las siguientes consideraciones y conclusiones:

“CONSIDERACIONES.-

a) En cuanto al expediente administrativo:

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

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

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

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

En cuanto al contenido de los informes

Respecto a accesos de Carreteras:

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

Respecto a la Evaluación del Impacto Ambiental:

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

Respecto a la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 26 de mayo de 2005, en el que se hacen las siguientes precisiones:*
 - a) *No se adjunta un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados, así como tampoco un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias en los mismos ni la delimitación de zonas inundables.*
 - b) *La actuación prevista debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes en el ámbito de actuación.*

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

Respecto a Patrimonio:

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

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

Con respecto a las alegaciones presentadas:

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

b) En cuanto a la alternativa técnica:

Las NNSS de Hita, aprobadas en 1.995, establecen que la actuación sobre el Sector se hará a través de un Plan Especial, toda vez que se ha incoado expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico al Monasterio de Sopena.

Observando el contenido del TR de la LOTAU y del RP, para la conservación del Monasterio y su entorno, cabe la redacción de un Plan Especial de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. No obstante, para la ordenación del resto del Sector, al que las NNSS no establecen condiciones urbanísticas, se deberá tramitar un PPM que establezca tanto las determinaciones de la Ordenación Estructural como las de la Detallada, sin perjuicio de la posible remisión de determinadas manzanas a ED para su posterior reajuste dentro de los límites de su objeto.

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

Del estudio de la propuesta se desprende que:

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

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

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

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

Del estudio de la documentación aportada se observa:

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

CONCLUSIÓN

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

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

El 4 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento de Hita remite escrito, adjuntando documentación requerida por la Comisión provincial de Urbanismo.

Del examen de la documentación presentada, y con relación al expediente administrativo, se comprueba:

- a) Que se aporta informe favorable de 8 de marzo de 2006 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, condicionado a que sea la opción B del alzado de la fachada de la iglesia, la opción elegida.*
- b) Se aporta informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 13 de septiembre de 2005, condicionando la realización de la obra civil a una serie de actuaciones.*
- c) Se aportan informes de la Dirección General del Agua, de fecha 9 de junio de 2006, relativos a Abastecimiento y Saneamiento y Depuración. Con relación al informe sobre Abastecimiento, se hace constar que Hita cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.*
- d) Se aporta informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 24 de noviembre de 2006.*
- e) Se aporta informe favorable de la Consejería de Obras Públicas, de fecha 11 de julio de 2006, relativo a la propuesta de conexión del Sector S-2 Sopetrán con la carretera CM-1003.*

- f) *Se aporta resolución de 26 de junio de 2006, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, por la que se considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y, además, las medidas preventivas y correctoras que se expresan en la resolución, entre las que se encuentran la necesidad de obtener la concesión de aguas subterráneas, la autorización de ocupación de la zona de policía y la autorización del vertido de aguas residuales, emitidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo; todo ello, con carácter previo a la autorización del proyecto.*
- g) *Se aporta escrito-solicitud del Ayuntamiento a la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas de agua de la actuación urbanizadora. No consta el informe de la Confederación.*

A la vista de cuanto se aporta por el Ayuntamiento, se considera, por este Servicio, que las objeciones señaladas por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión del día 12 de junio de 2006, han sido subsanadas a excepción de los siguientes documentos:

- OBSERVACIONES a la Alternativa Técnica.-

- *Se propone la monetarización del 10% del aprovechamiento municipal. Se deberá aportar Anexo con la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.*
- *No se aporta el cálculo del aprovechamiento tipo.*

- OBSERVACIONES al Expte. Administrativo.-

- *No se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativa a la existencia o inexistencia de recursos hídricos.*
- *No se aporta la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre captaciones de aguas públicas, según se manifiesta en su informe de 26 de mayo de 2005.*
- *De conformidad con lo establecido en el informe favorable de 8 de marzo de 2006 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, deberá quedar constancia que la opción elegida para el alzado de la fachada de la iglesia es la opción B.*
- *El Documento definitivo no está diligenciado por el Ayuntamiento.*

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, haciendo constar que al tener el informe **la consideración de vinculante, no podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.***

ANEXO I

INFORME COMPLEMENTARIO AL PAU DE SOPETRÁN (HITA)

Con fecha 16 de enero de 2007, se remite informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativo al Programa de Actuación Urbanizadora de Sopetrán.

En el mencionado informe se hace constar que dada que la actuación solicitada prevé la utilización de recursos hídricos, el vertido de aguas residuales y el desarrollo de obras en las zonas de dominio público, servidumbre y policía, en el desarrollo de la misma deberán tenerse en cuenta las indicaciones que en el mismo se señalan.

En relación con las necesidades hídricas, en el informe se hace mención a que, de conformidad con el Programa de Actuación Urbanizadora, se prevé una demanda de agua de unos 800 m³/día, con un caudal medio diario de 9,3 l/s, y un caudal punta de 25-30 l/s.

Con referencia a la disponibilidad física de recurso hídrico, el informe dice:

“Como se ha indicado se está tramitando una concesión para el abastecimiento que se llevará a cabo mediante dos sondeos, uno de los cuales ya está construido y en el que se ha aforado un caudal de 3,2 l/s. De ello se deduce que, en la situación actual Confederación puede pronunciarse favorablemente sobre la existencia física de recursos con un volumen diario de unos 276 m³, quedando para el resto del recurso necesario a la espera de los resultados del caudal del segundo pozo y de las actuaciones administrativas que se están llevando a cabo por la Mancomunidad de Aguas de la Muela.

No obstante lo anterior, el pronunciamiento de este Organismo relativo a la existencia de recurso no supone que se disponga de título legal para su utilización, significándose que para el uso de las aguas se requerirá disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo”.

En el mismo informe, y en relación con los caudales de agua, se hace mención a que el Presidente de la Mancomunidad de Aguas La Muela indica que la Mancomunidad está tramitando un expediente de ampliación de caudales y que el caudal solicitado es de 238,84 l/s.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y en relación al Programa de Actuación Urbanizadora “Sopetrán”, se propone la incorporación del presente Anexo en el que se haga constar al Ayuntamiento de Hita:

- a) Que el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 15 de enero de 2007 deberá formar parte del Programa de Actuación Urbanizadora, siendo vinculantes sus determinaciones.*
- b) Que no podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas en el informe anterior, y se obtengan los resultados del caudal del segundo pozo solicitado y de las actuaciones administrativas que se están llevando a cabo por la Mancomunidad de Aguas de la Muela.*

Guadalajara, 17 de Enero de 2007

ANEXO II

Con fecha 23 de enero de 2007, el Alcalde de Hita remite nueva documentación sobre el PAU de SOPETRAN.

Entre otras:

- Escrito de Mancomunidad de Aguas “La Muela” autorizando la conexión a la red general de la Mancomunidad en el paraje de Sopetrán para servicio del Sector 2. Se ponen condicionantes a tener en cuenta.*
- Se aporta nuevo plano sobre abastecimiento.*
- Se considera resuelta la objeción manifestada sobre abastecimiento.*
- Se aporta cálculo sobre Aprovechamiento Tipo y Memoria corregido.*
- Se aporta valoración sobre monetarización del 10%.*
- Se consideran resueltas las objeciones a la alternativa técnica.*
- **El documento definitivo no está diligenciado por el Ayuntamiento.***

Guadalajara, 24 de enero de 2007

La Delegada de Cultura manifiesta que:

Tras la actuación arqueológica (prospección arqueológica superficial) realizada en la zona afectada, con fecha 15 de diciembre de 2005 la Dirección General de Patrimonio y Museos resolvió autorizar con condiciones el proyecto en cuestión.

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad se adopta el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable, condicionado a la subsanación de las deficiencias observadas en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo y lo manifestado en la CPU. No podrá aprobarse y adjudicarse el PAU hasta que no se subsanen las deficiencias observadas.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

17º.- Informe del Plan Parcial de Mejora del Sector RES IV de Valdeaveruelo.-

Por parte del Sr. Vicepresidente de la Comisión se propone la retirada de este punto de día toda vez que faltan los siguientes informes:

No consta en el expediente el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación al aumento de recursos hídricos que supone el aumento de la densidad.

No consta el informe de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en la Ley 12/2002 Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Debido a lo cual los asistentes por unanimidad toman el siguiente acuerdo:

ACUERDO:

1º.- Retirar el punto del orden del día.

2º.- Dar traslado del Informe al Ayuntamiento.

18º.- Informe el Proyecto de Urbanización UA 2 de Chiloeches (Según el artículo 114 TRLOTAU)

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“Con fecha 3 de agosto de 2006 tiene entrada, para que se emita informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, el Proyecto de Urbanización de la UA-2 junto con el expediente administrativo correspondiente. El Servicio de Urbanismo observa que el correspondiente PAU no ha sido registrado en el Registro de PAUS de la Delegación, por lo que no se dispone del ejemplar definitivo aprobado por el Ayuntamiento y no se puede verificar que el Proyecto de Urbanización desarrolla las obras de urbanización correspondientes al PAU sin alterar su ordenación.”

Toda vez que con fecha 19 de octubre del presente, se registra el citado PAU en el Registro se procede a informar.

*El alcance de este informe sólo afecta a la **comprobación de la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística aplicable, es decir, 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.***

*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.***

Finalizada la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO:

1º.- Emitir informe favorable.

2º.- Remitir el informe del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento.

19º.- Informe del Estudio de Detalle parcela urbana sits entre C/ La Fuente, 69 de Albalate de Zorita (Según art. 1.b. TRLOTAU)

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“El Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de nuevo viario interior a la parcela urbana de 2.698 m² sita en la calle La Fuente, 69 del núcleo urbano de Albalate de Zorita y la definición de sus alineaciones y rasantes.

El expediente administrativo no aporta los anuncios del trámite de información pública.

Ámbito de los Estudios de Detalle (art. 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento.

El art. 72 del R.P. establece que los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda....

El art. 74 del mismo Reglamento, establece que a los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles, se entiende por:

1. *Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*
2. *Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizado en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.*

En el presente caso, el Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en el art. 74 del Reglamento de Planeamiento, ya que el ámbito de actuación es inferior al de la manzana. En consecuencia no procede la figura urbanística desarrollada.

PROPUESTA

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe desfavorable por las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.”

A instancias de la Delegada de Industria y Alcaldesa de Albalate, se propone la retirada del punto del Orden del Día, ya que por error se había remitido a la Comisión una documentación técnica no actualizada.

Finalizada la intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO:

1º.- Retirar el punto del Orden del día.

20º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico (Según art. 64 TRLOTAU):

20.1.- Proyecto de ejecución de nave para hangar de Aeronave en Sigüenza.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

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

20.2.- Proyecto de nave almacén agrícola en la parcela 24 del polígono 503 de Hontanares-Brihuega promovido por D. Adolfo Higinio Tirado Raposo.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.3.- Proyecto de Parque Eólico de Canredondo I en Torrecuadradilla.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.4.- Proyecto de Parque Eólico de Canredondo I en Canredondo.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.5.- Anteproyecto de ejecución de plataforma de Helipuerto en Almonacid de Zorita, tramitado por el Ayuntamiento.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.6.- Proyecto Básico para construcción de un hotel de 3 estrellas en Alcuneza-Siquenza, promovido por D. Antonio García Cabrera.-

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

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de agosto de 1990. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

a) Tener carácter de aisladas.
b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser 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. 26 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los **setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida**, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

En el presente caso, la superficie máxima construida en la parcela es de 1.233,05 m². Las Instrucciones técnicas de planeamiento consideran establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida. En consecuencia, no puede considerarse establecimiento hotelero u hostelero de pequeño tamaño.

Por unanimidad entre los asistentes, se adopta el siguiente:

ACUERDO:

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto no reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (las construcciones existentes más la proyectada superan los 750 m² de superficie construida) procede, **denegar** la calificación urbanística solicitada.

20.7.- Proyecto Básico de construcción de subestación transformadora de reparto de 66/20 Kv., en Jadraque, promovido por Iberdrola.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.8.- Proyecto de ampliación de alojamiento rural, en Malaguilla promovido por Cotos compartidos de Guadalajara, S. L.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.9.- Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada, en Cabanillas del Campo, promovido por Dña. Celinda Fraile Garrido y D. Lorenzo Mulero Cava.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20.10.- Proyecto para instalación de Planta solar Fotovoltaica, en Cogolludo, tramitado por Ercam.-

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística.

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

20º.- Ruegos y preguntas.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 15 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, con el visto bueno del Sr. Presidente, doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE