

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DIA 2 DE MARZO 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. Marina Alba Pardo (Arquitecto, designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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

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

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

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

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

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

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

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

Dña. Elena Martín Ruiz (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas en Guadalajara) asistida por D. José Luis Madrigal Fernández.

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

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

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

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

Ponente:

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

Secretario:

Dña. M^a 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 30 de enero de 2007.-

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 30 de enero de 2007, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Toma de conocimiento de los criterios sobre tramitación de expedientes ante la Comisión Provincial de Urbanismo.-

El Ponente propone una serie de nuevos criterios procedimentales a adoptar por la Comisión, en la tramitación de algunos expedientes. Tras un amplio cambio de impresiones, se acuerda: a) Que sea la Comisión quien declare la caducidad de los expedientes de los que ella sea competente; b) Que Comisión sea quien informe sobre los expedientes a que se refiere el artículo 134 de Reglamento de Planeamiento y c) Autorizar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo a emitir el informe al que hace referencia el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento.

3º.- Estudio del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Mandayona (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

La modificación tiene por objeto la recalificación de un solar urbano de titularidad municipal destinado por el planeamiento actual a residencial de ensanche, para adscribirlo a uso dotacional, sanitario-cultural.

El solar actualmente alberga el Centro Médico y el edificio de las antiguas escuelas.

Situación: al este del núcleo de población lindando por el norte con la carretera GU-174.

Superficie total: 1.621 m²

TRAMITACIÓN

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

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la nueva ordenanza para el uso dotacional, cuyo contenido resumido es el siguiente:

Se admiten obras de nueva planta, obras de reforma, conservación y acondicionamiento, obras de demolición y obras complementarias.

El uso principal es dotacional, los compatibles son vivienda unifamiliar vinculada al dotacional, residencial público anexo al dotacional y uso relacionado con el transporte en sus categorías 1ª y 2ª.

Se prohíbe el uso comercial, el relacionado con el transporte en su categoría 3ª, residencial privado y uso industrial.

La edificabilidad neta se fija en 1.50 m²/m² y el número máximo de plantas en 3 con una altura máxima al alero de 12.00 m.

CONSIDERACIONES

Se cumple la tramitación establecida por el TR de la LOTAU y el Reglamento de Planeamiento y la propuesta de modificación no incurre en infracción de ninguna disposición legal.

CONCLUSIÓN:

En atención a las consideraciones expuestas con anterioridad, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo, la aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 de las NNSS de Mandayona.”.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos asistentes, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Mandayona.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 1 del P.O.M. de El Pozo de Guadalajara (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ OBJETO

El contenido de la modificación puntual nº 1 del POM es el siguiente:

- a. Reclasificación de un pequeño sector al sur del RES VI.*
- b. Modificación de la ordenanza de ensanche de una franja de terreno de suelo urbano para asignarle la de casco antiguo.*
- c. Asignación de la ordenanza especial a unas manzanas de viviendas de suelo urbano casco antiguo.*
- d. Modificación de la ordenanza de cámaras bajo cubierta.*

TRAMITACIÓN

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

Se ha producido la aprobación inicial con fecha 7 de septiembre de 2006.

Informe previo de la CPU

El expediente no ha sido remitido para informe previo.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Reclasificación de un sector de 18.138 m² al sur del RES VI: se reclasifica este pequeño sector para obtener los terrenos necesarios para ejecutar la rotonda y el vial de comunicación trazado en el PEI.

- Cambio de ordenanza de suelo urbano ensanche a casco antiguo en la franja de terreno del SU. RES 1 que linda con la Avenida de la Constitución. Este cambio se justifica en la cesión de los terrenos necesarios para ampliar el trazado de la avenida para darle continuidad con los tramos colindantes.

- Se recupera la ordenanza especial de unas manzanas de viviendas de suelo urbano, que pasaron a la ordenanza de casco antiguo en el POM, ya que se observa la necesidad de esta diferenciación como antiguamente existía.

- Modificación de la altura máxima del arranque del plano inclinado de cubierta en su cara interior que queda libre, ya que se aumentó la altura máxima de la edificación a 7.50 m para poder usar la cámara bajo cubierta.

OBSERVACIONES

a) Reclasificación de un pequeño sector al sur del RES VI.

El artículo 39 de la LOTAU y el 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento establecen el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes.

Se aporta ficha con los estándares de calidad urbana en consonancia con el aprovechamiento asignado a los terrenos. Cumplen con los estándares. Se aporta en la ficha la cesión del 10% de aprovechamiento.

b) Modificación de la ordenanza de ensanche de una franja de terreno de suelo urbano para asignarle la de casco antiguo.

El artículo 31 de la LOTAU establece:

“1. Los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes son los siguientes:

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurar que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número.”

Se justifica en esta modificación que la edificabilidad del Casco Antiguo, con el cambio de ordenanzas propuesto se disminuye en 6.714m², cumpliéndose la determinación del artículo 31 de la LOTAU

d) Modificación de la ordenanza de cámaras bajo cubierta.

Se considera adecuado.

CONCLUSIÓN:

Se propone la Aprobación definitiva”.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra distintos miembros de la Comisión, adoptándose, por unanimidad, el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación nº 1 de El Pozo de Guadalajara.

5º.- Informe del P.A.U. de la U.A. 6.1 del Suelo Urbano Residencial de las NN.SS. de Alovera (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“OBJETO

Con esta Unidad de Actuación se pretende gestionar la Unidad de Actuación 6.1 establecida en la Modificación Puntual nº 11 de las NN.SS., mediante GESTIÓN INDIRECTA, en virtud del artículo 117 del T.R.L.O.T.A.U.

La Modificación Puntual Número 11 de las Normas Subsidiarias, siguiendo el criterio de la L.O.T.A.U. fijado en el número del artículo 24.2, ordena detalladamente la unidad de actuación, por lo que resulta innecesario cualquier documento de planeamiento previo, bastando con el “Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan de Ordenación Municipal” (en nuestro caso Normas Subsidiarias), conforme establece el artículo 110.4 a) del T.R.L.O.T.A.U. Este documento se incluye en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora.

CONTENIDO Y METODOLOGÍA EXPOSITIVA DEL P.A.U.

Este Programa de Actuación Urbanizadora contiene los documentos exigidos en el artículo 110.4 del T.R.L.O.T.A.U. y que son los siguientes:

La Alternativa Técnica conformada por:

Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alovera para la Unidad de actuación 6.1 Residencial, conforme exige la letra a) del número 4.1 del artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U., con la excepción de la redelimitación de la Unidad de Actuación, a fin de su adaptación física al terreno existente.

Anteproyecto de Urbanización. *Con el contenido de lo establecido en el artículo 110.4.1 b) del T.R.L.O.T.A.U.*

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización y Reparcelación se presentarán en su momento, para su tramitación conforme a los procedimientos establecidos a tal fin en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.

Convenio Urbanístico *que se propone suscribir entre el adjudicatario y propietario y el Ayuntamiento de Alovera como Administración actuante.*

Proposición jurídico-económica *con el contenido de las letras a), b), c) y d) del artículo 110.4.3 de la L.O.T.A.U.*

La propuesta de Convenio Urbanístico y la Proposición Jurídico-Económica se presentarán en plica cerrada, conforme exige el artículo 120.3 del T.R.L.O.T.A.U., en el momento procedimental oportuno.

TRAMITACIÓN

Se tramita por la iniciativa de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 120 del T.R.L.O.T.A.U., denominado "La tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta. No hay que tramitar ningún instrumento de planeamiento pues se pretende ejecutar el establecido detalladamente en las NN.SS.

*La mercantil, Promociones Santa Rosa, S.A., como titular de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 6.1 Residencial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alovera, **asume la ordenación detallada incluida en las normas subsidiarias de la unidad de actuación 6.1 residencial de las normas subsidiarias de ALOVERA**, excepto en su delimitación, en el sentido que se indica a continuación:*

REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.- *De conformidad con el sentir del Ayuntamiento de Alovera, se propone una delimitación de la Unidad de Actuación, conforme se establece en el plano nº 6 que se denomina "ordenación definitiva" caracterizada y justificada por lo siguiente:*

1.- En los linderos de parte este en la unidad de actuación se realiza un ajuste de forma que los aprovechamientos del actual Sector I-6 Urbanizable Residencial puedan materializarse ya que, según se encuentran, las parcelas colindantes serían inedificables por resultar imposible el retranqueo lateral de la última vivienda en hilera.

2.- El estudio detallado de los suelos que comportan la unidad de actuación poner de manifiesto diferencias de medida.

Estas dos circunstancias hacen necesario fijar nuevamente todas las superficies de actuación, en su justa medida aunque sea mínima, a fin de dar cumplimiento al espíritu de las NN.SS. y a las obligaciones legales de cesión.

En virtud de esta asunción del modelo de ordenación y contenido, el desarrollo y gestión de los dos sectores se realizará conforme establecen las NN.SS., con aplicación estricta de todas sus determinaciones, salvo las derivadas de la delimitación que se propone.

En los planos que se acompañan se explica detalladamente la delimitación y ordenación actual y la propuesta, así como una ficha de la Unidad de Actuación, documento de datos generales y cuadros que adelantan la necesaria Reparcelación.

Lo que expresamente manifiesto para su inclusión en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 6.1 Residencial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Alovera.

Estándares mínimos de calidad urbana

Se calculan como en la Modificación nº 11 sobre la diferencia de aprovechamiento respecto a lo contemplado en las N.N.S.S.

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		21087,75 m ²
<i>Edificabilidad lucrativa total</i>		19.486,07 m ² c
<i>Diferencia de aprovechamiento</i>		7.833,96 m ²
<i>Dotacional</i>	1.566,79 m ²	1.690,70 m ²
<i>Zonas verdes</i>	1.410,11 m ²	1.450,90 m ²
<i>Aprovechamiento</i>		19.486 m ² .
<i>10% Aprovechamiento</i>	1.948 m ² u.a.	1.948 m ² u.a.
<i>Red Viaria</i>	-	5.731,31 m ²

Nomativa Urbanística : se aporta, ajustada a la existente.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

OBSERVACIONES:

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha establece que los Proyectos de Urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado si así lo estima conveniente el Órgano Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4.

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.

PROPUESTA.-

Informe favorable con la observación manifestada”.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

6º.- Informe del P.A.U. del Sector RES VII de Quer (Según art. 122 TRLOTAU).

Con carácter previo al estudio de este punto, hace uso de la palabra, D. Félix Abánades, quien manifiesta que tiene intereses en el asunto que se debate, pidiendo opinión sobre su proceder. Se acuerda que permanezca en la reunión, pero no podrá intervenir en la resolución.

En este momento se incorporan los vocales de la Comisión, D. Antonio Trallero, D. Luis Sánchez Lorenzo y Dña Marina Alba.

A continuación, por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“INFORMES:

Se aportan los siguientes informes:

- *Informes favorables del Arquitecto municipal, de 19 de abril y 15 de diciembre de 2006.*
- *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 7 de noviembre de 2006.*
- *Informes sobre accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social, de fechas 6 de junio, 10 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, haciendo constar, en este último que cumple con la normativa de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad.*
- *Informe de la Dirección General de Patrimonios y Museos, de fecha 27 de julio de 2006, autorizando la realización de trabajos arqueológicos a realizar en relación con el Plan Parcial de Ordenación del Sector RES VII de Quer.*
- *Informe de la Dirección General de Patrimonios y Museos, de fecha 5 de octubre de 2006, condicionando la obra civil a realizar a una serie de actuaciones.*
- *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 7 de noviembre de 2006.*
- *Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de fecha 12 de julio de 2006, en el que se manifiesta que el consumo medio demandado por el desarrollo del sector asciende a 9,32 l/sg., lo que sumado al consumo demandado por los sectores IV y V de 20 l/sg. Supone un consumo medio de 31,82 l/sg. La capacidad de transporte utilizada en la actualidad en el tramo de referencia es del 80%, quedando el 20% restante para absorber caudales punta, nuevos desarrollos de los municipios abastecidos, nuevas acometidas, etc. De todo ello se deduce que si en el momento actual tuviésemos que suministrar los 31,82 l/sg. Demandados por estos sectores, quedaría comprometida prácticamente al 100% la capacidad de transporte de la red en el tramo mencionado. No obstante, dicha demanda se no se producirá inmediatamente, sino gradualmente según se vaya desarrollando el sector. En cuanto a la garantía de los volúmenes demandados hay que señalar que la Mancomunidad se abastece desde el embalse de Beleña, el cual tiene una capacidad teórica de 53 Hm3. La demanda de abastecimiento suministrada desde el embalse de Beleña ascendió en el año 2004 a 46,4 Hm3. A esta demanda hay que añadir la demanda por caudal ecológico del río Sorbe que asciende a 9 Hm3. La aportación media del río Sorbe asciende a 160 Hm3, muy superior a la demanda actual. Según se desprende del anterior informe, con objeto de dar una salida satisfactoria y con proyección de futuro se ha de actuar, en primer lugar, acelerando la interconexión de las cuencas de los ríos Sorbe y Bornoba, obra ya comenzada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Informe favorable de la Dirección General del Agua, sobre saneamiento y depuración, de fecha 20 de junio de 2006.*
- *Informe de la Dirección General del Agua, sobre abastecimiento, en el que se manifiesta que Quer cuenta con un sistema de abastecimiento procedente de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, en el que la Consejería de Obras Públicas no tiene competencias.*
- *Informe favorable de la Consejería de Educación, de 5 de mayo de 2006.*
- *Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector VII de Quer.*
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan de Ordenación Municipal del Quer.*
- *Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de fecha 14 de marzo de 2.006 que manifiesta que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante, se deberán solicitar las siguientes autorizaciones administrativas:*
- *Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.*
- *Autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara si se incide sobre la ZEPA de las Estepas Cerealistas de la Campiña.*

Por otra parte, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2005, adoptó el siguiente:

“ACUERDO: 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.”

ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

FICHA DE DESARROLLO DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CONTENIDA EN EL POM SECTOR RESIDENCIAL VII (ÁREA DE REPARTO 7)

<i>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</i>	<i>204.292 m²</i>
<i>SISTEMAS GENERALES</i>	<i>INCLUIDOS</i>
<i>Viario Sistema General</i>	<i>-</i>
<i>Espacios Libres Sistema General</i>	<i>-</i>
<i>Dotacional Sistema General</i>	<i>9.600 m²</i>

SISTEMAS LOCALES	
<i>Dotacional Sistema Local</i>	24.515 m ²
<i>Espacios Libres Sistema Local</i>	20.429 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	122.575 m ²

EDIFICABILIDAD: 0,63 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 U.A.

DENSIDAD: 32 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y plurifamiliar, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. D. L. 1/2004 de 28/12/2004.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU

1 año desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial

Incluido en el Programa de Actuación

Proyecto de Urbanización

6 meses desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento, saneamiento y viario calificadas como Sistemas Generales.

La edificabilidad no comprende los usos públicos. El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad.

Es obligatorio la solicitud de Informe preceptivo ante la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

COEFICIENTES DE EQUIVALENCIA PREVISTOS EN EL P.O.M.

“A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en relación de una vivienda igual a 2 apartamentos, resultando de esta forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos. Esta normas será de aplicación a las Unidades de Actuación UA1, UA2, UA3, UA4 y UA5 en suelo urbano, al Sector I en la zona calificada como plurifamiliar y a los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Para la aplicación de esta regla de conversión, que será obligatoria como mínimo, será necesario que: a) El máximo de viviendas unifamiliares a sustituir será el setenta por ciento, y el mínimo, el treinta por ciento, del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector. b) La superficie útil de todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m². c) Que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector establecida en este Plan de Ordenación Municipal. d) Que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

ZONAS VERDES	<i>Sistema local</i>	27.352,83 m ²
	<i>Sistema General</i>	-
TOTAL ZONAS VERDES		27.352,83 m²
EQUIPAMIENTOS	<i>Público</i>	33.369,36 m ²
	<i>Privado (posible)</i>	11.366,57 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		33.369,36 m²
VIARIO		43.344,02 m ²
TOTAL VIARIO		43.735,55 m²
INSTALACIONES GENERALES	<i>C. de transformación</i>	150,72 m ²
	<i>R. de telecomunicaciones</i>	18,00 m ²

	<i>Depósitos de agua</i>	900 m ²
TOTAL INSTALACIONES GENERALES		1.068,72 m²
<i>USOS RESIDENCIALES</i>	<i>Unifamiliar</i>	31.546,20 m ²
	<i>Plurifamiliar</i>	67.182,59 m ²
TOTAL USOS RESIDENCIALES		98.728,79 m²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		204.255,25 m²

Número total de viviendas: 1.040 de las que 184 son unifamiliares, y 856 plurifamiliares.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		204255,25 m ²
<i>Edificabilidad lucrativa total</i>		122.632 m ² c
<i>Dotacional</i>	24.526 m ²	33.369 m ²
<i>Zonas verdes</i>	20.426 m ²	27.352 m ²
<i>Aparcamiento</i>	1.226 plazas (50%viario) 651 plazas	696 viario En plano 25 figuran 708
<i>Superficie neta</i>	-	98.728 m ²
<i>10% Aprovechamiento</i>	12.263 m ² c.	12.263 m ² c.

Observación.-

No se aporta superficie de cesión para materializar el 10% de aprovechamiento.

No se localiza en plano

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
<i>Superficie total</i>	204292 m ²	204255,25 m ²
<i>Sistemas Generales adscritos o incluidos</i>	9.600 m ²	9.600 m ²
<i>Uso principal</i>	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
<i>Edificabilidad bruta (lucrativa)</i>	0,63 m ² /m ²	0,63 m ² /m ²
<i>Edificabilidad bruta</i>		122.632 m ²
<i>Aprovechamiento Tipo</i>	0,60	0,60
<i>Densidad</i>	32 viv/Ha.	53,6viv/Ha.
	622 viv.	1.040 viv. Se aplica la reconversión permitida por el POM.
<i>Ordenanza</i>	<i>Vivienda Unifamiliar</i>	<i>Vivienda Unifamiliar</i>
<i>Parcela mínima</i>	125 m ²	150 m ²
<i>Frente mínimo</i>	6 m	6 m
<i>Retranqueos a fachada</i>	3 m	3 m
<i>Alturas</i>	2plantas, 7,5 m	2plantas, 7,5 m
<i>Ocupación</i>	60 %	60 %
<i>Edificabilidad neta</i>	1,1 m ² /m ²	Según cuadro

Ordenanza	Vivienda Plurifamiliar	Vivienda Plurifamiliar
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Alturas	3plantas, 10,5 m	3plantas, 10,5 m
Edificabilidad neta	1,5 m ² /m ²	Según cuadro

Total nº de viviendas 184 unif. + 856 multif. = 1.040 viviendas

Total edificabilidad residencial 122.632 m².

En el presente caso, el número de viviendas previsto en el POM para el Sector IV es de 622. Por aplicación del coeficiente de equivalencia del art. 41.7 del POM. , el número de viviendas previsto en el PAU es de 1.040.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida en el POM, los apartamentos previstos por el PAU son de 110 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 130 m², lo que presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que en un "apartamento" de estas dimensiones se puede alojar una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda en otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

Se aporta informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector VII de Quer.

6.- CONSIDERACIONES

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

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

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

En el presente caso, el número de viviendas previsto en el POM para el Sector VII es de 613. Por aplicación del coeficiente de equivalencia, el número de viviendas previsto en el PAU es de 1.040.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida en el PAU, los apartamentos previstos por el PAU son de 110 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 130 m², lo que presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que en un "apartamento" de estas dimensiones se puede alojar una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda en otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deberá aportarse análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo (art. 30 TRLOTAU), para la duplicidad de habitantes que permite el coeficiente de equivalencia previsto en el POM para los Sectores de suelo urbanizable IV, V, VII y VIII.
- El Ayuntamiento deberá, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de conformidad con el Acuerdo de la CPU de 15 de Diciembre de 2005.
- Deberá tenerse en cuenta la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.

En cuanto a la Alternativa técnica:

No se aporta superficie de cesión para materializar el 10% de aprovechamiento.

No se localiza en plano

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".

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

7º.- Informe del P.A.U. del Sector V del P.O.M. de Quer (Según art. 122 TRLOTAU).

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

"TRAMITACIÓN:

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

Presentan:

- Informe del Técnico Municipal de fecha 11 de enero de 2.007 en el que manifiesta la adecuación de la documentación presentada a las prescripciones legales que corresponden, así como al Plan de Ordenación Municipal, por lo que indica que el informe de la Consejería de Vivienda y Urbanismo no será vinculante. Expresa que deberá contemplarse un compromiso de actuación sobre la línea eléctrica de alta tensión que afecta al sector.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 10 de enero de 2.007.

- Informe de la Dirección General del Agua relativa al saneamiento y depuración, de fecha 28 de septiembre de 2006, en el que se hace referencia a que dado que el proyecto ha previsto las necesarias redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales no se presenta ninguna objeción en esta materia.
- Informe de la Dirección General del Agua sobre abastecimiento, de fecha 28 de septiembre de 2006, en el que se manifiesta que Quer cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y en el que la Consejería de Obras Públicas no tiene ninguna competencia. Por todo ello, será la Mancomunidad quien informe sobre la disponibilidad y suficiencia de los recursos.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de fecha 12 de julio de 2006, en el que se manifiesta que el consumo medio demandado por el desarrollo de los sectores IV y V asciende a 20 l/sg. , lo que sumado al consumo del Sector VII (9,32 l/sg. supone un consumo medio de 31,82 l/sg. La capacidad de transporte utilizada en la actualidad en el tramo de referencia es del 80%, quedando el 20% restante para absorber caudales punta, nuevos desarrollos de los municipios abastecidos, nuevas acometidas, etc. De todo ello se deduce que si en el momento actual tuviésemos que suministrar los 31,82 l/sg. Demandados por estos sectores, quedaría comprometida prácticamente al 100% la capacidad de transporte de la red en el tramo mencionado. No obstante, dicha demanda se no se producirá inmediatamente, sino gradualmente según se vaya desarrollando el sector. En cuanto a la garantía de los volúmenes demandados hay que señalar que la Mancomunidad se abastece desde el embalse de Beleña, el cual tiene una capacidad teórica de 53 Hm3. La demanda de abastecimiento suministrada desde el embalse de Beleña ascendió en el año 2004 a 46,4 Hm3. A esta demanda hay que añadir la demanda por caudal ecológico del río Sorbe que asciende a 9 Hm3. La aportación media del río Sorbe asciende a 160 Hm3, muy superior a la demanda actual. Según se desprende del anterior informe, con objeto de dar una salida satisfactoria y con proyección de futuro se ha de actuar, en primer lugar, acelerando la interconexión de las cuencas de los ríos Sorbe y Bornoba, obra ya comenzada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 11 de septiembre de 2.006 que concluye que deberá presentarse un proyecto en el que se contemple la memoria justificativa, planos, detalles, con diferenciación en paso peatonal, alcorques si los hay, colocación del alumbrado, mobiliario urbano, altura de bordillos, etc., de la "Alternativa Técnica del PAU del Sector V, y una vez corregidos y cumplimentados los diferentes documentos y planos, deberá ser remitida a esta Delegación para dar cumplimiento al art. 135.2.b del Reglamento de Planeamiento.
- Informe de la Sección de Patrimonio de la Consejería de Cultura de fecha 5 de junio de 2.006.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de fecha 26 de julio de 2.006 sobre visado autorizable con condiciones.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 31 de julio de 2.006 que manifiesta la adecuación dimensional y de posición de las parcelas destinadas a uso educativo. No obstante, se requiere más documentación topográfica a fin de poder informar sobre la accesibilidad interior de las parcelas, y la adecuación de su relieve para el uso dotacional educativo.
- Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de fecha 10 de julio de 2.006 que manifiesta que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante, se deberán solicitar las siguientes autorizaciones administrativas:
 - Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.
 - Autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara si se incide sobre la ZEPA de las Estepas Cerealistas de la Campiña.
- Notificación al Delegado de Economía y Hacienda de Guadalajara de la existencia de tres parcelas cuya titularidad catastral figura a nombre de estado desconocidos.
- Trámite de consulta con el Ayuntamiento de Alovera.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan de Ordenación Municipal del Quer.
Por otra parte, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2005, adoptó el siguiente

"**ACUERDO:** 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe."

ALTERNATIVA TÉCNICA:
PLAN PARCIAL DE MEJORA.

El Plan mantiene la ordenación estructural establecida en el POM a excepción de la densidad de viviendas y establece la ordenación detallada necesaria para el desarrollo del sector.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
<i>Superficie total</i>	609.051 m ²	609.051,12 m ²
<i>Sistemas Generales incluidos</i>	55.884 m ²	55.900,00 m ²
<i>Uso principal</i>	residencial	residencial
<i>Edificabilidad bruta (lucrativa)</i>	0.66 m ² /m ²	0.66 m ² /m ²
<i>Aprovechamiento</i>	365.431 u.a.	365.431 u.a.
<i>Aprovechamiento Tipo</i>	0.60	0.60
<i>Superficie neta</i>	--	268.448,68 m ²
<i>Densidad</i>	33 viv/Ha	33 viv/Ha (*)
<i>Número máximo de viviendas</i>	1.825	3.013 (*)
Ordenanza	Unifamiliar	Unifamiliar hilera
<i>Parcela mínima</i>	125 m ²	150 m ²
<i>Frente mínimo</i>	6.00 m	6.00 m
<i>Lindero mínimo</i>	15.00 m	--
<i>Retranqueos a fachada</i>	3.00 m	3.00 m. tb. a fondo
<i>Alturas a cornisa</i>	2 plantas; 7.50 m	2 + bajo cubierta; 7.50 m
<i>Ocupación</i>	60%	60%; 100% bajo rasante
<i>Edificabilidad neta máxima</i>	1.10 m ² /m ² (**)	según cuadro
Ordenanza	Multifamiliar	Multifamiliar
<i>Parcela mínima</i>	500 m ²	500 m ²
<i>Frente mínimo</i>	12 m	10 m
<i>Lindero mínimo</i>	20 m	
<i>Fondo máximo edificable en P.B.</i>		25 m
<i>Alturas a cornisa</i>	3 plantas; 10.50 m	3 + bajo cubierta; 10.50 m
<i>Ocupación</i>		60%; 100% bajo rasante
<i>Edificabilidad neta máxima</i>	1.50 m ² /m ²	según cuadro
<i>Separación a linderos</i>	5.00 m	3.00 m

(*) El POM establece: "A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en relación de una vivienda igual a 2 apartamentos, resultando de esta forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos. Esta norma será de aplicación a las Unidades de Actuación UA1, UA2, UA3, UA4 y UA5 en suelo urbano, al Sector I en la zona calificada como plurifamiliar y a los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Para la aplicación de esta regla de conversión, que será obligatoria como mínimo, será necesario que: a) El máximo de viviendas unifamiliares a sustituir será el setenta por ciento, y el mínimo, el treinta por ciento, del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector. b) **La superficie útil de todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m².** c) Que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector establecida en este Plan de Ordenación Municipal. d) Que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes."

Con la aplicación de este coeficiente de equivalencia donde el plan tiene previstas 1.825 viviendas, el PAU desarrolla 3.013.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida por el POM, los apartamentos previstos por el PAU son de 103.50 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 153.53 m², lo que presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que un "apartamento" de estas dimensiones puede alojar a

una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda a otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

(**) Por aplicación de esta edificabilidad a la superficie neta destinada a esta ordenanza, se supera la edificabilidad máxima establecida en el cuadro del PAU, que no podrá ser superada en ningún caso.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar	609.051,12 m ²	609.051,12 m ²
Edificabilidad lucrativa total	365.079,74 m ² c	364.449,00 m ² c
Dotacional	73.015,95 m ²	75.379,05 m ²
Zonas verdes (sistema local)	65.714,35 m ²	68.593,74 m ²
Zonas verdes (sistema general)	55.844,00 m ²	55.900,00 m ²
Zonas verdes (total)	121.558,35 m ²	124.493,74 m ²
Aparcamiento	2051 viario 4101 interiores 6152 totales	2230 viario 4100 interiores 6330 totales
Superficie neta	-	268.448,68 m ²
Aprovechamiento	365.431,00 u.a.	365.431,00 u.a.
10% Aprovechamiento	3.654,31 u.a.	3.654,31 u.a.
Instalaciones propias	-	603,45 m ²
Red Viaria	-	140.126,20 m ²

No se establece el suelo que será destinado a la materialización del 10% del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento ni se localiza gráficamente.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha establece que los Proyectos de Urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado si así lo estima conveniente el Órgano Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4.

Se aporta Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara (D.O.C.M. 154 de 28 de julio de 2006), sobre Evaluación de Impacto Ambiental del Anteproyecto de Urbanización del Sector V de Quer.

CONSIDERACIONES

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

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

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

En el presente caso, el número de viviendas previsto en el POM para el Sector V es de 1.827. Por aplicación del coeficiente de equivalencia, del art. 41.7 del POM. el número de viviendas previsto en el PAU es de 3.013.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida por el POM, los apartamentos previstos por el PAU son de 103.50 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 153.53 m², lo que, presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que un "apartamento" de estas dimensiones puede alojar a una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda a otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- *Deberá aportarse análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo (art. 30 TRLOTAU), para la población prevista incrementada por aplicación del coeficiente de equivalencia previsto en el POM para los Sectores de suelo urbanizable IV, V, VII y VIII.*
- *El Ayuntamiento deberá, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de conformidad con el acuerdo de la C.P.U. de 15 de Diciembre de 2005.*
- *Deberá tenerse en cuenta la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.*
- *Deberán tenerse en cuenta las observaciones contenidas en el informe de la Consejería de Educación y Ciencia.*
- *Deberán tenerse en cuenta las observaciones contenidas en el informe de la Consejería de Bienestar Social.*
- *Deberán tenerse en cuenta las observaciones contenidas en el informe del Técnico Municipal.*
- *De conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el Convenio Urbanístico deberá incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento, en el supuesto de que, como figura en la propuesta de Convenio, se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.*
- *La Alternativa Técnica no está visada por el correspondiente colegio profesional ni la Memoria del Plan Parcial diligenciada.*

En cuanto a la alternativa técnica:

- *Se deben numerar en plano las plazas de aparcamiento en viario público, para comprobar su cumplimiento.*

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".

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

8º.- informe del P.A.U. del Sector IV del P.O.M. de Quer (Según art. 122 TRLOTAU).-

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“INFORMES:

Se aportan los siguientes informes:

- *Informe del Arquitecto municipal, de fecha 11 de enero de 2007.*
 - *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 7 de noviembre de 2006.*
 - *Informes de la Consejería de Bienestar Social, de fechas 29 de agosto y 13 de noviembre de 2006. En este último informe se manifiesta que examinada la documentación presentada, cumple con la normativa de Castilla-La Mancha en materia de accesibilidad.*
 - *Informe de la Dirección General del Agua relativa al saneamiento y depuración, de fecha 28 de septiembre de 2006, y en el que se hace referencia a que dado que el proyecto ha previsto las necesarias redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales no se presenta ninguna objeción en esta materia.*
 - *Informe de la Dirección General del Agua sobre abastecimiento, en el que se manifiesta que Quer cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y en el que la Consejería de Obras Públicas no tiene ninguna competencia. Por todo ello, será la Mancomunidad quien informe sobre la disponibilidad y suficiencia de los recursos.*
 - *Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de fecha 12 de julio de 2006, en el que se manifiesta que el consumo medio demandado por el desarrollo de los sectores IV y V asciende a 20 l/sg. , lo que sumado al consumo del Sector VII (9,32 l/sg. supone un consumo medio de 31,82 l/sg. La capacidad de transporte utilizada en la actualidad en el tramo de referencia es del 80%, quedando el 20% restante para absorber caudales punta, nuevos desarrollos de los municipios abastecidos, nuevas acometidas, etc. De todo ello se deduce que si en el momento actual tuviésemos que suministrar los 31,82 l/sg. Demandados por estos sectores, quedaría comprometida prácticamente al 100% la capacidad de transporte de la red en el tramo mencionado. No obstante, dicha demanda se no se producirá inmediatamente, sino gradualmente según se vaya desarrollando el sector. En cuanto a la garantía de los volúmenes demandados hay que señalar que la Mancomunidad se abastece desde el embalse de Beleña, el cual tiene una capacidad teórica de 53 Hm3. La demanda de abastecimiento suministrada desde el embalse de Beleña ascendió en el año 2004 a 46,4 Hm3. A esta demanda hay que añadir la demanda por caudal ecológico del río Sorbe que asciende a 9 Hm3. La aportación media del río Sorbe asciende a 160 Hm3, muy superior a la demanda actual. Según se desprende del anterior informe, con objeto de dar una salida satisfactoria y con proyección de futuro se ha de actuar, en primer lugar, acelerando la interconexión de las cuencas de los ríos Sorbe y Bornoba, obra ya comenzada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
 - *Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 7 de junio de 2006, condicionando la realización de la obra civil del proyecto a una serie de actuaciones.*
 - *Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 26 de julio de 2006, autorizando a D. Ernesto Agustín García para que desarrolle los trabajos arqueológicos contenidos en el proyecto.*
 - *Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 31 de julio de 2006. Se hace constar que la accesibilidad peatonal solo será posible cuando complete una única junto a la correspondiente del Sector 5, ya que los viales de acceso se encuentran en ese sector, por tanto será condición necesaria para que este informe sea favorable que el desarrollo del Sector V se realice de forma previa o simultánea. La información gráfica recibida no es suficiente para que se pueda informar sobre la accesibilidad interior de la parcela, y la adecuación de su relieve para el uso dotacional educativo, por tanto deberá remitirse más información topográfica, y en el caso de que fuese necesario plantear posibles soluciones o alternativas.*
 - *Informe del Ministerio de Fomento, de 25 de julio de 2006. Se informa favorablemente con una serie de prescripciones.*
 - *Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de fecha 7 de julio de 2.006 que manifiesta que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante, se deberán solicitar las siguientes autorizaciones administrativas:*
 - *Resolución emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.*
 - *Autorización de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara si se incide sobre la ZEPA de las Estepas Cerealistas de la Campiña.*
- Por otra parte, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2005, adoptó el siguiente*

“ACUERDO: 1°.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.”

ALTERNATIVA TÉCNICA:

PLAN PARCIAL DE MEJORA.

2.3.1. FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR IV DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL CONTENIDA EN EL P.O.M. DE QUER.



SECTOR RESIDENCIAL IV (ÁREA DE REPARTO 4)

SUPERFICIE TOTAL SECTOR	319.064 m²
SISTEMAS GENERALES	INCLUIDOS
<i>Viario Sistema General</i>	-
<i>Espacios Libres Sistema General</i>	-
<i>Dotacional Sistema General</i>	32.282 m ²
SISTEMAS LOCALES	
<i>Dotacional Sistema Local</i>	38.288 m ²
<i>Espacios Libres Sistema Local</i>	31.906 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	191.438 m²

EDIFICABILIDAD: 0,667 m²/m²

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,60 U.A.

DENSIDAD: 33,37 viv/ha

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Residencial unifamiliar y plurifamiliar, Dotacional, Espacios Verdes

USOS COMPLEMENTARIOS: Según Normas Urbanísticas

CONDICIONES DE DESARROLLO: Art. 15 y siguientes y 41 y siguientes de las Normas Urbanísticas

CESIONES: Según Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. D. L. 1/2004 de 28/12/2004.

SISTEMA DE EJECUCIÓN: Gestión Indirecta. Iniciativa privada.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Según Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

PLAZOS DE EJECUCIÓN:

PAU

2 años desde aprobación definitiva del Plan

Plan Parcial

Incluido en el Programa de Actuación

Proyecto de Urbanización

1 año desde aprobación del Programa

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Aportación proporcional redes abastecimiento, saneamiento y viario calificadas como Sistemas Generales.

La edificabilidad no comprende los usos públicos. El aprovechamiento patrimonializable es del 90% de la edificabilidad.

Es obligatorio la solicitud de Informe preceptivo ante la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

A efectos de regulación urbanística de usos y aprovechamientos, se establece el coeficiente de equivalencia entre vivienda unifamiliar y apartamento en unidades multifamiliares, en la relación de una vivienda igual a 2,00 apartamentos, resultando de estas forma una densidad idéntica pero conformada ahora con mayor número de elementos. Esta norma será de aplicación desde la Unidad de Actuación UAI a la UA5 en suelo urbano, al Sector I en la zona calificada como plurifamiliar y a los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Para la aplicación de esta regla de conversión, que será obligatoria como mínimo, será necesario que: a) el máximo de viviendas unifamiliares a sustituir será el setenta por ciento, y el mínimo, el treinta por

ciento, del total de viviendas calculado con la densidad inicial del Sector b) la superficie útil de todos y cada uno de los apartamentos resultantes sea menor de 90 m² c) que se justifique que no se aumenta la edificabilidad global del sector establecida en este Plan de Ordenación Municipal d) que se justifique el agrupamiento de estos apartamentos en unidades multifamiliares que conformen núcleos compactos, calles y plazas tradicionales o conjuntos dotados de servicios y equipamientos comunes.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

ZONAS VERDES	Sistema local	33.847,58 m ²
	Sistema General	32.413,41 m ²
TOTAL ZONAS VERDES		66.260,99 m²
EQUIPAMIENTOS	Público	38.503,80 m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		38.503,80 m²
VIARIO SISTEMAS GENERAL Y LOCAL	Estructural	27.163,60 m ²
	Local	50.036,09 m ²
TOTAL VIARIO		77.199,69 m²
INSTALACIONES GENERALES	C. de transformación	318,50 m ²
	Centro con telemando	29,74 m ²
	R. de telecomunicaciones	9,00 m ²
TOTAL INSTALACIONES GENERALES		357,24 m²
USOS RESIDENCIALES	Unifamiliar	56.538,86 m ²
	Plurifamiliar	80.203,87 m ²
TOTAL USOS RESIDENCIALES		136.742,73 m²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		319.064,45 m²

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		319.064,45 m ²
Edificabilidad lucrativa total		191.045 m ² c
Dotacional	38.209 m ²	38.503 m ²
Zonas verdes	31.906 m ²	33.847 m ²
Aparcamiento	2.138 plazas (50%viario) 1.069plazas	1.141 viario Debe numerarlas en plano
Superficie neta	-	136.742 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento		Se oferta en metálico Falta valoración municipal

Observaciones.-

Se deben numerar en plano las plazas de aparcamiento en viario público, para comprobar su cumplimiento.

Respecto al 10% de cesión de aprovechamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el Convenio Urbanístico deberá incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento.

Normativa Urbanística

	P.O.M. (o NN.SS.)	PAU
Superficie total	319.064 m ²	319.064 m ²
Sistemas Generales adscritos	32.282 m ²	32.413 m ²

<i>Uso principal</i>	<i>Residencial</i>	<i>Residencial</i>
<i>Edificabilidad bruta (lucrativa)</i>	<i>0,667 m²/m²</i>	<i>0,667 m²/m²</i>
<i>Edificabilidad bruta</i>	<i>191.283 m²</i>	<i>191.045 m²</i>
<i>Aprovechamiento Tipo</i>	<i>0,60</i>	<i>0,60</i>
<i>Densidad</i>	<i>33,37 viv/Ha.</i>	<i>51viv/Ha.</i>
	<i>957 viv.</i>	<i>1.627 viv. Se aplica la reconversión permitida por el POM.</i>
<i>Ordenanza</i>	<i>Vivienda Unifamiliar</i>	<i>Vivienda Unifamiliar</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>125 m²</i>	<i>125 m²</i>
<i>Frente mínimo</i>	<i>6 m</i>	<i>6 m</i>
<i>Retranqueos a fachada</i>	<i>3 m</i>	<i>3 m</i>
<i>Alturas</i>	<i>2plantas, 7,5 m</i>	<i>2plantas, 7,5 m</i>
<i>Ocupación</i>	<i>60 %</i>	<i>60 %</i>
<i>Edificabilidad neta</i>	<i>1,1 m²/m²</i>	<i>Según cuadro</i>
<i>Ordenanza</i>	<i>Vivienda Plurifamiliar</i>	<i>Vivienda Plurifamiliar</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>500 m²</i>	<i>500 m²</i>
<i>Alturas</i>	<i>3 plantas, 10,5 m</i>	<i>3plantas, 10,5 m</i>
<i>Edificabilidad neta</i>	<i>1,5 m²/m²</i>	<i>Según cuadro</i>

Total nº de viviendas 287 unif. + 1.340 multif. = 1.627 viviendas

Total edificabilidad residencial 182.145 m².

En el presente caso, el número de viviendas previsto en el POM para el Sector IV es de 957. Por aplicación del coeficiente de equivalencia del art. 41.7 del POM. , el número de viviendas previsto en el PAU es de 1.627.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida en el POM, los apartamentos previstos por el PAU son de 102 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 158,41 m², lo que presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que un "apartamento" de estas dimensiones puede alojar a una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda a otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

Se aporta informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (D.O.C.M. de 24 de julio de 2006), sobre evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización del Sector IV de Quer.

CONSIDERACIONES

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

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

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

En el presente caso, el número de viviendas previsto en el POM para el Sector IV es de 957. Por aplicación del coeficiente de equivalencia, del art. 41.7 del POM. el número de viviendas previsto en el PAU es de 1.627.

El art 19 del Reglamento de Planeamiento establece que en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

Dada la edificabilidad permitida en el POM, los apartamentos previstos por el PAU son de 102 m² construidos y las viviendas unifamiliares de 158,41 m², lo que presumiblemente va a suponer un incremento de habitantes del orden del 70%, ya que un "apartamento" de estas dimensiones puede alojar a una familia de iguales características a las que pueden ocupar las viviendas unifamiliares, y la conversión de un tipo de vivienda a otro se establece para el 70% de las unidades previstas por el POM.

Por todo ello, este Servicio, observando que la población se va a ver incrementada en un 70%, considera que para poder aprobarse el PAU sería necesario aportar un estudio de tráfico que estudie la nueva situación por aplicación del coeficiente de equivalencia en los Sectores IV, V, VII y VIII de suelo urbanizable.

Igualmente, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido por la Comisión provincial de Urbanismo con motivo de la aprobación del POM de Quer, que condicionaba la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deberá aportarse análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo (art. 30 TRLOTAU), para la duplicidad de habitantes que permite el coeficiente de equivalencia previsto en el POM para los Sectores de suelo urbanizable IV, V, VII y VIII.
- El Ayuntamiento deberá, con carácter previo a la aprobación y adjudicación del PAU, obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, de conformidad con el Acuerdo de la C.P.U. de 15 de Diciembre de 2005.
- Deberán tenerse en cuenta las observaciones contenidas en el informe de la Consejería de Educación y Ciencia.
- Por último, se tomarán en consideración las prescripciones señaladas en el informe del Ministerio de Fomento.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el Convenio Urbanístico deberá incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en el Ayuntamiento, en el supuesto de que, como figura en la propuesta de Convenio, se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico.
- Deberá tenerse en cuenta la Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara.

En cuanto a la alternativa técnica

- Se deben numerar en plano las plazas de aparcamiento en viario público, para comprobar su cumplimiento.

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".

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

9º.- Informe relativo a la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUR 2 del POM de Quer (Sector 1 de las NN.SS.).-

Con carácter previo se informa que por error material consta SUR-2, cuando en realidad debe de constar "Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUR-1 del POM de Quer".

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ANTECEDENTES.-

El PAU del Sector 1 del POM de QUER, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el día 30 de diciembre de 2004, e inscrito en el registro de PAUS con el nº 132 el 14 de marzo de 2005.

OBJETO.-

La modificación pretende suprimir la calle peatonal contemplada en la ordenación detallada del sector y modificar la ordenanza de la Zona Residencial permitiendo que el volumen construido para garaje alineado a fachada pase de 4.00 a 5.90 m de ancho.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

La ubicación, dimensiones y pendiente de la calle peatonal prevista facilitan el hecho de que con el paso del tiempo se convierta en un callejón con usos poco salubres y se considera prescindible al comunicar con un camino de tránsito escaso.

La ampliación del frente de fachada del volumen de garaje posibilita la creación de dos plazas de aparcamiento privado por cada vivienda, con lo que se supera el límite establecido por el Reglamento de Planeamiento.

PROCEDIMIENTO.-

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

Se procede a la exposición pública en el D.O.C.M. nº 219 de fecha 23 de octubre de 2006 y en periódico ese mismo mes.

Se aporta Informe del Técnico Municipal, relativo a la presentación de una alegación durante el periodo de exposición al público por parte de Quer del Henar a fin de incluir un anexo que recoge la modificación de la ordenanza para garaje.

OBSERVACIONES.-

Las Normas de Diseño de las Ordenanzas Específicas del POM para el suelo urbanizable residencial establecen que: “Podrá adosarse a la fachada el pabellón de garaje, siempre que su superficie no exceda de 40 m².”

CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto se expone anteriormente se propone informe favorable de la Modificación, debiendo el Ayuntamiento comprobar que se cumple la observación anterior y que la edificabilidad máxima permitida no se excede con este aumento de los volúmenes edificados”

Acabada la exposición del Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO:

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

10º.- Informe sobre la Modificación del P.A.U. del Sector 3/AR 3 del POM de Yebes.-

En este instante se incorpora la Delegada de la Consejería de Obras Públicas, y abandona la reunión D. José Luis Madrigal Fernández.

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“ANTECEDENTES.-

El PAU del Sector 3 del POM de YEBES fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el día 6 de octubre de 2003, e inscrito en el registro de PAUs con el nº 98 el 22 de octubre de 2003.

OBJETO.-

La modificación pretende aumentar la densidad residencial prevista por el POM por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento. De este modo se aumenta de 152 a 191 viviendas, es decir, de 25 viv/Ha a 31,20 viv/Ha. Como consecuencia de esta modificación, se plantea la inclusión de una nueva Ordenanza para edificaciones residenciales multifamiliares. Y finalmente se plantea la recalificación de una parcela residencial para uso terciario, ante la carencia de equipamientos terciarios.

La cesión de zonas verdes se ve incrementada respecto a las previsiones del Plan Parcial aprobado a razón de 5m²/habitante sobre la población total prevista.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

El aumento de densidad previsto por el POM, en un 25%, para destinar este incremento a viviendas con una superficie edificable máxima de 85 m² se justifica en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento, ya que el Programa contenedor del Plan Parcial fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento.

Como consecuencia de este aumento de densidad y para materializar el número de viviendas resultantes sin aumentar la edificabilidad se propone la inclusión de una nueva ordenanza para uso residencial multifamiliar.

Finalmente, se recalifica una parcela residencial como comercial debido a la carencia de este uso en la zona.

OBSERVACIONES.-

*Las zonas verdes previstas en el Plan Parcial aprobado con anterioridad se ven reordenadas, variando ligeramente la ordenación del PAU, no considerándola relevante a los efectos de solicitar informe a la Comisión Regional de Urbanismo. **No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo valorará esta consideración.***

*No se aporta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo ni el de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en la Ley del Ciclo Integral del Agua. El Servicio de Urbanismo no considera necesaria la emisión del referido informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo dada la pequeña entidad del aumento de recursos hídricos que supone esta modificación. **No obstante, será la Comisión Provincial de Urbanismo la que resuelva sobre este extremo.***

Se deberán aportar los informes de la Consejería de Educación y Ciencia y de la Consejería de Obras Públicas.

La propuesta no indica qué suelo será destinado a la materialización del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

El Plan Parcial fue aprobado con anterioridad al Reglamento de Planeamiento, por lo que no contempla sus determinaciones. La modificación del Plan Parcial deberá recoger las plazas de aparcamiento públicas y privadas establecidas en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

CONCLUSIÓN.-

*A la vista de cuanto se expone anteriormente se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga referencia a las observaciones y/o consideraciones 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**”.*

Una vez finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad adoptan el siguiente:

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

- a) Al considerar que existe modificación de las zonas verdes, deberá solicitarse, con carácter previo a su aprobación y adjudicación, informe a la Comisión Regional de Urbanismo y al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
- b) Deberá solicitarse el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, del Ciclo Integral del Agua, salvo justificación técnica municipal de que la modificación no comporta aumento de población.

2º. Remitir copia del informe del Servicio de Urbanismo al Ayuntamiento.

11º.- Informe del P.A.U. de los Sectores Residenciales R-6 y R-7 del P.O.M. de Torija.-

En este punto del orden del día se incorpora a la reunión la Delegada de la Consejería de Educación y Ciencia.

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“INFORMES:

Se aportan los siguientes informes:

- *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 29 de mayo de 2006.*
- *Informe del Técnico municipal, de 29 de mayo de 2006, en el que hace constar que el terreno destinado a equipamiento debe tener continuidad y el radio de la curva situada al este del polígono 7 de la futura Carretera de Diputación, deberá ser de radio superior.*
- *Informe sobre abastecimiento, de la Dirección General del Agua, de fecha 28 de diciembre de 2006. En el mencionado informe se dice: “El cálculo del consumo de agua considerando una dotación media de 350 l/hab.día, el nº de viviendas y una media de 4,2 habitantes por vivienda, equivale a 6,38 l/seg. El consumo punta se ha estimado en 15,31 l/seg.- 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”.*
- *Informe sobre capacidad de depuración en Torija, de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 18 de enero de 2007.*
- *Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad, de fecha 22 de noviembre de 2006.*
- *Informe del Director General de Patrimonio y Museos, de 5 de enero de 2007, sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en relación con los proyectos de urbanización de los Sectores R-6 y R-7.*
- *Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de fecha 12 de enero de 2007, en el que se hace constar que: “La ordenación prevé dos parcelas dotacionales de 14.230,40 m² y 2.877,90 m², con objeto de que exista la reserva necesaria en función de las características de la población, se considera que el planeamiento deberá establecer como destino específico de uso dotacional educativo la parcela de 14.230,40 m². No se aprecian faltas de centralidad. La accesibilidad peatonal, respecto a los viales de acceso, se considera correcta. El informe se considera favorable una vez se incluya como uso específico dotacional educativo a la parcela de mayor tamaño”.*

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Desarrolla la ordenación contenida en el POM (Modificación n° 1), conteniendo los sectores residenciales contiguos R-6 y R-7.

El n° de viviendas para la nueva superficie adoptada y aplicando 25 viv/ Ha. es de 410.

Normativa Urbanística

	P.O.M. y modificación	PAU
Superficie total	149.983 m ²	164.259,34m ²
Uso principal	Residencial	Residencial
Coefficientes de homogeneización	0,9-1-y 1.1	0,9-1-1.1
Aprovechamiento (EdifxCoef)	78.844 u.a.	73.119,46 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,48 u.a.	0,468 u.a.
densidad	375 viv. 25 viv/Ha	410viv. 25viv/Ha
Superficie neta		x m ²
Ordenanza	Ordenanza 2. grados 1°, 2°, 3° y 4°	Ordenanza 2. grados 1°, 2°, 3° y 4°

La ordenanza de aplicación no modifica a la establecida en la modificación del Plan de Ordenación Municipal y cuyas características por grado son las siguientes:

Estándares:

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		164.259,34 m ²
Edificabilidad lucrativa total		76.983,32 m ² c
Dotacional	15.396,66 m ²	17.243,10 m ²
Zonas verdes	16.425,93 m ²	24.043,27 m ²
Aparcamiento	1.155 plazas (50% viario.-577 plazas	397 viario x 770 interiores No cumple con Reglamento
Superficie neta v. unifamiliar	-	63.348,70 m ²
Superficie neta v. multifamiliar		9.484,25m2
Superficie neta total		72.832,95 m2
Aprovechamiento		73.119,46 u.a.
10% Aprovechamiento	x m ² 7.312 u.a.	x m ² 7.312 u.a.
Instalaciones propias	-	73,8m ²
Red Viaria	-	50.066,22 m ²

La ordenación aportada en el PAU, ajusta las zonas verdes del POM (Modificación n° 1), en la zona central con la distribución de edificaciones. . Varía ligeramente la ordenación del POM, no considerándola relevante a los efectos de solicitar informe a la Comisión Regional de Urbanismo. **No obstante la C.P.U. valorará.**

En el cómputo total aumenta en 7.617 m² la dotación mínima de estas zonas.

El estándar de aparcamientos **no cumple** con el Reglamento de Planeamiento, cuya reserva según art. 22 para viviendas de superficie media mayor de 120 m²., como es el caso, debe ser 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable. Deberá aportar plano con aparcamientos numerados.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 7 del Anexo 3 del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha establece que los Proyectos de Urbanización se someterán a evaluación del impacto ambiental por procedimiento simplificado si así lo estima conveniente el Órgano Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4.

Por tanto, cuando se tramite el Proyecto de Urbanización, se someterá a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como a evaluación de impacto ambiental si así lo estima conveniente el Órgano Ambiental.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deberá tenerse en cuenta el contenido del informe del técnico municipal, de 29 de mayo de 2006.
- Se aporta anteproyecto de urbanización. Cuando se tramite el Proyecto de Urbanización, deberá, antes de su aprobación, solicitar informe a la Consejería de Vivienda y Urbanismo y la de Medio Ambiente.
- Se deberán tener en cuenta las observaciones contenidas en el informe de la Consejería de Educación y Ciencia.

En cuanto a la Alternativa técnica:

La ordenación aportada en el PAU, ajusta las zonas verdes del POM (Modificación nº 1), en la zona central con la distribución de edificaciones. . Varía ligeramente la ordenación del POM, no considerándola relevante a los efectos de solicitar informe a la Comisión Regional de Urbanismo. **No obstante la C.P.U. valorará.**

En el cómputo total aumenta en 7.617 m² la dotación mínima de estas zonas.

El estándar de aparcamientos **no cumple** con el Reglamento de Planeamiento, cuya reserva según art. 22 para viviendas de superficie media mayor de 120 m²., como es el caso, debe ser 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable. Deberá aportar plano con aparcamientos numerados.

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 expuesta”.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos asistentes, quienes expresan sus pareceres. En especial, se polemiza sobre si la modificación operada puede considerarse como modificación de zonas verdes, por una parte, y por otra, si la ordenación prevista en el P.O.M. puede considerarse como una ordenación detallada del mismo.

Ante los interrogantes planteados y no resueltos en el examen del Proyecto, se acuerda dejar sobre la mesa el estudio del Programa de Actuación Urbanizadora, a fin de que por los técnicos municipales se aclaren los extremos indicados.

12º.- Informe del Plan Parcial de Mejora del Sector IV del P.O.M. de Valdeaveruelo, promovido por Desarrollos de Inversiones Activas, S.L.

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

“Objeto: Modificar el Plan Parcial aprobado con fecha 19 de mayo de 2.005, a fin de aumentar la densidad residencial. El citado PP fue tramitado junto con el correspondiente PAU y adjudicado a “Desarrollo de Inversiones Activas S.L.”

El POM establece una previsión para el desarrollo de este sector de 1.092 viviendas para alojar a una población de 3.495 habitantes.

La modificación pretende dar cabida a 1.790 viviendas para 5.337 habitantes, considerando 3,2 habitantes por vivienda y 2,1 habitantes por apartamento menor de 85 m², como así justifica el técnico redactor.

La modificación supone aumentar la densidad de 20 viv/Ha a 29,30 viv/Ha y un aumento de población del orden del 53%.

Sistema: Gestión Indirecta.

Examinada la documentación referida a la modificación del PAU del citado sector el servicio de urbanismo solicita, mediante informe de fecha 15 de diciembre de 2.006, que la modificación propuesta se justifique convenientemente y que se aporte la documentación que la LOTAU establece para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Con fecha 11 de enero de 2.007 tiene entrada nueva documentación que el Ayuntamiento remite para dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el informe del servicio de urbanismo.

PROCEDIMIENTO.-

En el expediente administrativo remitido constan los siguientes documentos:

- *Solicitud y Proyecto de Desarrollo de Inversiones Activas.*
- *Providencia de Alcaldía solicitando informe de los servicios técnicos municipales.*
- *Informe del Técnico Municipal.*
- *Informe de Secretaría.*
- *Resolución de Alcaldía ordenando la información pública.*
- *Publicación en el D.O.C.M. de fecha 4 de agosto de 2006 y en el periódico Nueva Alcarria de 27 de julio de 2006.*
- *Certificado sobre la exposición pública de no presentación de alegaciones.*
- *Resolución de la Alcaldía solicitando procedimiento a seguir e informe de los servicios técnicos municipales.*
- *Certificado del acuerdo de Pleno sobre aprobación inicial, de fecha 31 de agosto de 2006.*
- *Se remite por parte de la Consejería de Cultura Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos que informa favorablemente el Plan Parcial del Sector IV del POM de Valdeaveruelo.*

Con fecha 11 de enero de 2007 se remite por el Ayuntamiento nuevo expediente del Plan Parcial de Mejora, en el que se aportan los siguientes documentos:

- *Solicitud de Desarrollos de Inversiones Activas con la propuesta de modificación.*
- *Informe del técnico municipal.*
- *Certificado del Secretario sobre aprobación por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 7 de enero de 2007.*
- *Certificado del Secretario sobre remisión del anuncio de aprobación por el Ayuntamiento de la modificación al D.O.C.M. y al periódico Nueva Alcarria.*

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.

Con fecha 26 de febrero de 2007, por el Ayuntamiento de Valdeaveruelo se remite escrito, acompañando informe del Técnico municipal, en el que, en relación con el abastecimiento de agua, se dice lo siguiente:

TOMÁS NIETO TABERNÉ, arquitecto municipal, INFORMA:

A requerimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, mediante Informe de fecha 14-2-2007 de entrada en el Ayuntamiento sobre el abastecimiento de agua del Sector IV de suelo Urbanizable residencial, justificando el aumento de recursos hídricos que supone el aumento de la densidad contenida en el Plan Parcial de Mejora aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno de fecha 31-8-06, se informa lo siguiente:

1º. La justificación contenida en el Plan Parcial de Mejora se considera suficiente por el que suscribe y así se aprobó en el Pleno municipal. El aumento de densidad sin aumento de edificabilidad no conlleva necesariamente un aumento del número de habitantes en el Sector, debido a la disminución media obvia que se produce al incorporar tipologías de vivienda de programas reducidos que sustituyen a otras de grandes dimensiones.

2º. No obstante, el aumento de densidad que se produce sobre las especificadas tanto en el Plan de Ordenación Municipal aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 29 de Julio de 2004 como en el Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de fecha 19 de Mayo de 2006, es del 25%, con un total de 355 apartamentos destinados, por su programa mínimo, a jóvenes, primera vivienda, familias monoparentales o especiales, personas de edad etc. Aceptando sin más discusión y siguiendo el criterio del Servicio de Urbanismo, podría suponerse una ocupación en estas tipologías mencionadas de 2,1 habitantes por apartamento, lo que nos daría un aumento total de 746 habitantes, con unas necesidades añadidas de 2,158 litros/seg.

3º. En el POM aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo se justificaba una población estimada de 9.483 habitantes, con unas necesidades de abastecimiento de 27,43 l/seg.; con las nuevas necesidades contenidas en el Plan Parcial de Mejora, la población estimada sería de 9.483 habitantes más 746 habitantes, con un total de 10.299 habitantes, y unas necesidades de 27,43 l/seg. más 2,16 l/seg., con un total de 29,59 l/seg.

Total estimado en POM / P.P de Mejora Sector IV 10.229 habitantes
Total necesidades de abastecimiento 29.59 l/seg.

4º. Que el POM aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo justificaba que los recursos hídricos municipales, actualmente en explotación como abastecimiento público, con concesiones de la Confederación Hidrográfica del Tajo y según todos los certificados e informes de la misma que se adjuntaron, eran de 54,95 l/seg., además de los 4,20 l/seg. concedidos según convenio con Aguas de Castilla-La Mancha de fecha 11 de Enero de 2007, con un total de existencias para el abastecimiento a la población de 59,15 l/seg. lo que posibilita al Ayuntamiento, con los medios actuales y en este momento, abastecer de agua a una población de 23.319 habitantes.

Total existencias reales municipales 59,15 l/seg.
Total población posible 23.319 habitantes

Por lo expuesto, la posibilidad de abastecimiento de agua a la población estimada, incluida la que se pretende en este Plan Parcial de Mejora, es manifiestamente posible con los recursos municipales actuales existentes, sin recurrir a otros aportes externos, por lo que se emite INFORME FAVORABLE con justificación suficiente.

En el expediente administrativo del POM de Valdeaveruelo, consta informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 28 de julio de 2004, en el que consta, en relación con la dotación de agua, lo siguiente:

“Se aportan datos sobre cinco pozos existentes.

Los pozos 1,2 y 3 tienen concesión de Confederación Hidrográfica del Tajo, sin embargo en el pozo nº 2 la concesión de agua no se hace para abastecimiento humano. El caudal de los pozos 1 y 3 (24,66 l/sg) podría abastecer a 8.522 habitantes de los 9.483 habitantes previstos en el Plan. Los pozos 4 y 5 están aforados. Asimismo existen previsiones reales de conexión con la Mancomunidad Campiña Baja.

El abastecimiento de agua potable posible, con la suma de todos los caudales anteriores, podría dar servicio a 21.122 habitantes”.

A la vista de cuanto queda expuesto (informe del Técnico Municipal e informe de la Comisión Provincial de Urbanismo), por este Servicio se considera que no es preciso el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, al haberse aprobado el POM con una previsión de 21.122 habitantes. No obstante, la Comisión decidirá.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La propuesta presentada justifica el aumento de densidad en la materialización de la edificabilidad asignada por el POM en un producto inmobiliario acorde con la demanda del mercado actual.

La propuesta justifica la innovación en los siguientes puntos:

- La voluntad municipal de facilitar la construcción de viviendas de tamaño reducido que resulten accesibles a familias de distintas composiciones.
- Los principios básicos del Plan de Ordenación Territorial que busca para Valdeaveruelo un modelo de crecimiento menos extensivo que el actual, la densificación de los cascos urbanos y de las nuevas áreas de crecimiento, todo ello con el fin de conseguir un modelo sostenible, racional y de calidad.
- El artículo 19.4. del Reglamento de Planeamiento que establece en última instancia, será el Plan Parcial o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

CONCLUSIÓN

Se propone la emisión del presente informe, haciendo constar que, al comportar un aumento de la densidad, el mismo tiene carácter de preceptivo y vinculante, al amparo de lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con lo manifestado, antes de la aprobación definitiva, por parte del Ayuntamiento, del presente Plan Parcial de Mejora, se deberá solicitar informe a la Consejería de Obras Públicas, según lo

dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua (art. 138 Reglamento de Planeamiento)”.

Finalizada la intervención del Ponente, los asistentes, por unanimidad, después de hacer cuantas observaciones consideran convenientes, adoptan el siguiente

ACUERDO: Dejar sobre la mesa la emisión del informe solicitado, a fin de que por el Ayuntamiento se aporten los siguientes documentos:

- a) El informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- b) Que se justifique que se ha cumplido con el estándar de espacios libres del sistema general, previsto en el art. 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento.

13º.- Estudio del Plan Especial de Infraestructuras de Quer (Según art. 37 TRLOTAU).-

Por el Ponente se hace un análisis del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido resumido es el siguiente:

*“La tramitación se realiza de acuerdo con el art. 136.3 de la LOTAU.
Se expone al público por anuncio en el D.O.C.M. de fecha 10 de noviembre de 2006, y en periódico local el 6 de noviembre de 2006.*

Con fecha 2 de febrero de 2007 se aprueba inicialmente el Plan por la Asamblea Vecinal.

Con fecha 11 y 13 de diciembre de 2006 se presentan dos alegaciones.

DOCUMENTOS

El documento del PEI consta de:

- 1 - Memoria*
- 2 - Estudio de la Demanda*
- 3 - Normas Mínimas para los Proyectos Técnicos de Desarrollo del Plan Especial.*
- 4 - Estudio Económico Financiero*
- 5 - Planos*

De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento:

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

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

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

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

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

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

CAUDALES

Los caudales de dimensionamiento tenidos en cuenta son:

Para abastecimiento.

Residencial – 250 litros/hab./día

Se prevén tres depósitos 2 por gravedad para zonas I, II III y VII y 1 por impulsión para la zona VIII.

Para saneamiento.

Se prevé red separativa.

Se prevé la construcción de una nueva EDAR.

VALORACIÓN

Se cifra con gastos Generales, Beneficio industrial e IVA, en 20.266.726 €.

Se aporta cuadro de reparto proporcional entre los Sectores urbanizables residenciales: I, IV, V, VII y VIII

La participación en las obras se realiza a los Sectores en función de su aprovechamiento.

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

Se aportan cálculos hidráulicos.

d) Planos de información.

Se aportan planos de información.

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

Se aportan.

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

Se aporta.

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

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

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

No procede

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

Se aportan

OTROS INFORMES

- **Se solicitan los siguientes informes:**
- *A la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre Evaluación Ambiental con fecha 3 de noviembre de 2006.*
- *A la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 21 de noviembre de 2006.*
- *A la Mancomunidad de Aguas del Sorbe con fecha 21 de noviembre de 2006.*
- *A la Consejería de Obras Públicas, Dirección General del Agua, sobre el Ciclo Integral del Agua con fecha 21 de noviembre de 2006.*
- *A la Delegación de Bienestar Social con fecha 21 de noviembre de 2006.*
- *Al Ayuntamiento de Alovera, sobre un vial que contempla el P.E.I. situado al noroeste del término municipal de Alovera que permitiría una mejor conexión entre los polígonos industriales de Quer, Alovera y Cabanillas del Campo, con fecha 22 de noviembre de 2006.*
- *Se aporta modelo de convenio a suscribir entre los municipios de Alovera y Quer.*
- **Se aportan los siguientes informes:**
- *De la Delegación Provincial de Bienestar Social se aporta informe donde se señalan una serie de deficiencias, con fecha 27 de noviembre de 2006.*
- *Nuevo informe de Bienestar Social con fecha 16 de enero de 2007 sobre cumplimiento de las observaciones manifestadas. Mantiene la observación del plano nº 7, sobre la necesidad de haberse incluido las cotas de rasante más significativas.*
- *De Patrimonio se incorpora Carta Arqueológica de 13 de abril de 2004.*
- *De la Delegación de Cultura:*
- *Sobre la necesidad de realizar un Estudio del Patrimonio Histórico artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del proyecto.*
- *De la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, con fecha 5 de diciembre de 2006, cuyo contenido es el siguiente:*

“En relación con el Plan Especial de Infraestructuras, remitido por el Ayuntamiento de Quer, cuyo objeto es determinar las infraestructuras necesarias para el desarrollo, complemento o mejora del Plan de Ordenación Municipal vigente, se informa lo siguiente:

El PEI define las infraestructuras necesarias relativas a Viario, Abastecimiento de agua potable y Saneamiento. El desarrollo de estas infraestructuras podría afectar a la M.A.S. en los siguientes aspectos:

1º - Infraestructuras de abastecimiento de Agua: el documento remitido, define como nuevas infraestructuras necesarias, una Impulsión General, constituida por un depósito de acometida que toma el agua de las conducciones de la M.A.S., una estación de bombeo y una tubería de impulsión de DN400 (según estudios previos) que conduce los caudales hasta el nuevo depósito general. El PEI

no entra en detalles de caudales demandados (ya establecidos en el P.O.M.) ni define pormenorizadamente las infraestructuras mencionadas, las cuales serán objeto del correspondiente proyecto a redactar por los promotores o ejecutores de los nuevos sectores incluidos en el P.O.M.

En este caso, las afecciones a las infraestructuras de la M.A.S. se producen en el punto de derivación. A este respecto, cabe indicar que la instalación de nuevas derivaciones desde las conducciones de la M.A.S., así como la modificación de las actuales serán objeto de autorización por parte del órgano competente de la Mancomunidad.

2° - Afecciones por interferencia de las infraestructuras proyectadas con las infraestructuras de la M.A.S.

A este respecto, se remitirán a la M.A.S. los correspondientes proyectos para resolver en cada caso las posibles Interferencias”.

Por otra parte, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 15 de diciembre de 2005, adoptó el siguiente

“ACUERDO: 1°- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la aprobación de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a obtener informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.”

- De la Delegación Provincial de Medio Ambiente se emite resolución del Delegado Provincial, publicado en el D.O.C.M de 29 de enero de 2007, sobre:
La no necesidad de someterse a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental del P.E.I.
La obligación de tener en cuenta las medidas vinculantes contenidas en la resolución.
No se aporta informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre si se han cumplimentado dichas medidas.
- De la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas sobre Saneamiento – Depuración y sobre Abastecimiento.

Informe sobre Saneamiento y Depuración

“1° De la documentación presentada se deduce que:

1 - El ámbito territorial del P.E.I. es el mismo que el P.O.M., la totalidad del término municipal. No obstante únicamente se considera como suelos con demanda de viarios, abastecimiento y saneamiento los terrenos clasificados en el mismo como suelo urbanizable repartidos en los ocho sectores residenciales, establecidos en el P.O.M. el número de habitantes previstos en cada uno de los sectores queda establecido en el P.O.M. y con estos datos se han diseñado las distintas infraestructuras.

2 – La red de alcantarillado actual está constituida por un sistema unitario y no es suficiente para permitir la incorporación de los nuevos caudales procedentes de los distintos sectores.

La nueva red se diseñará mediante un sistema separativo. La evacuación de las aguas pluviales se encomienda a los cauces naturales. Estos cauces son el Arroyo Mochas, El Arroyo Narigón, el Arroyo de los Chorrillos y el Arroyo Valmores. Las aguas residuales de los nuevos sectores residenciales se recogerán en conducciones independientes al sistema de saneamiento actual y se conducirán hacia la nueva EDAR.

Sólo existen tres sectores, que verterán sus aguas negras a la red existente, dada su ubicación que hace imposible su conexión con el nuevo colector general de aguas residuales y el bajo caudal de aportación de éstos.

Para atender las nuevas necesidades que se generan deberá procederse a la realización de una estación depuradora.

3 – No se aportan datos sobre cuantificaciones de caudales de los vertidos futuros generados.

2° - El Plan Especial ha previsto las redes de saneamiento así como la depuración de aguas residuales.

3° - 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 saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos”.

Informe sobre Abastecimiento

“1° De la documentación presentada se deduce que:

1 - El ámbito territorial del P.E.I. es el mismo que el P.O.M., la totalidad del término municipal. No obstante únicamente se considera como suelos con demanda de viarios, abastecimiento y saneamiento los terrenos clasificados en el mismo como suelo urbanizable repartidos en los ocho sectores residenciales, establecidos en el P.O.M. el número de habitantes previstos en cada uno de los sectores queda establecido en el P.O.M. y con estos datos se han diseñado las distintas infraestructuras.

2 – La expansión de la zona residencial de Quer prevista en el P.O.M., precisa la ejecución de nuevas arterias y depósitos que garanticen el abastecimiento de todos sus puntos con las condiciones adecuadas de caudal, calidad y garantía.

3 – Analizadas las infraestructuras existentes, la capacidad de transporte y tratamiento del agua bruta es insuficiente para la demanda prevista. Las infraestructuras necesarias para permitir el desarrollo previsto son las siguientes:

- Impulsión general. Está constituida por el depósito de acometida que toma las aguas del Colector de Aguas del Sorbe, por la estación de bombeo y por la tubería de impulsión que conduce el agua hasta el nuevo depósito general.
- Impulsión hasta el sector residencial VIII.
- Conducción de abastecimiento del sector I.
- Conducción de abastecimiento de los sectores III al VII.
- Nuevo depósito general con una capacidad de 10.800 m³.
- Nuevo depósito en el sector residencial VIII.

4 – La dotación o consumo doméstico estimado de agua potable para todos sectores es de 250 l/hab/día.

2º - La localidad de Quer cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe como municipio asociado sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio. Por lo que habrá de ser dicha Mancomunidad quien informe sobre la disponibilidad y suficiencia de los recursos.

3º - Por otro lado, consultada la documentación pertinente, se informa que en la Ley 11/2005 de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, se incorpora al listado del anexo II la actuación de "Infraestructuras de interconexión y aprovechamiento conjunto de los ríos Sorbe y Bornova, lo que implica que en un futuro se incorporarán al servicio de abastecimiento de la Mancomunidad del Sorbe y por tanto al de los pueblos asociados, recursos de agua procedentes del embalse del Alcorlo (río Bornova)

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 saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos".

- Del Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo, con fecha 25 de enero de 2007, haciendo referencia a informes recibidos de la Delegada Provincial de Obras Públicas y de la Delegada Provincial de Cultura. En ambos se manifiestan deficiencias.

Se aporta informe de la Delegación de Obras Públicas a raíz de la nueva documentación aportada. En general es favorable, con la única condición de que falta situar la ubicación de la nueva Depuradora, así como las medidas a tener en cuenta para la preservación de viviendas de ruidos y olores.

Y respecto a la evacuación de aguas pluviales:

Por otro lado, en todos los sectores se han previsto tanques de tormenta que permitirían laminar las avenidas e incorporar las aguas de los primeros minutos de lluvia a la red de fecales. No se incluye su dimensionamiento y valoración, ya que se deja pendiente su construcción para el desarrollo de cada sector. Sin embargo, uno de los tanques de tormenta (el que se ubica al final del nuevo colector de pluviales, junto a la futura EDAR) da servicio a varios sectores (IV, V, VI y VII), y su funcionamiento va ligado al del nuevo colector y a la futura EDAR, por lo que estaría justificada su inclusión y valoración en el PEI.

No se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se encuentra solicitado por el Ayuntamiento quien manifiesta en su solicitud que toda vez que el PEI se redacta en aplicación del Plan de Ordenación Municipal que ya fue informado por la Confederación puede no ser necesario nuevo informe.

No se aporta informe del técnico municipal.

PROPUESTA:

Suspender la aprobación definitiva para que por el Ayuntamiento se subsanen las siguientes deficiencias; o, alternativamente, aprobar definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras de Quer, supeditando su eficacia a la subsanación de las deficiencias que a continuación se transcriben.

En este segundo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, se propone que se delegue en el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara, la facultad de comprobar que las deficiencias se han corregido, ordenando la publicación de la aprobación definitiva.

DEFICIENCIAS:

1º.- Que se aporte Reglamentación de la edificación, que regule las condiciones para la construcción de depuradora y depósitos, de conformidad con lo previsto en el art. 84.2 g) del Reglamento de Planeamiento

2º.- Que se subsanen las deficiencias observadas en los siguientes informes:

a) De la Delegación Provincial de Bienestar Social, en lo relativo a la observación del plano nº 7, sobre la necesidad de haberse incluido las cotas de rasante más significativas.

b) De la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre:

La obtención del informe favorable sobre las medidas vinculantes de la Resolución del Delegado Provincial, de fecha 29 de enero de 2007.

c) De la Delegación de Obras Públicas:

1.- Falta situar la ubicación de la nueva Depuradora, así como las medidas a tener en cuenta para la preservación de viviendas de ruidos y olores.

2.- Respecto a la evacuación de aguas pluviales:

En todos los sectores se han previsto tanques de tormenta que permitirían laminar las avenidas e incorporar las aguas de los primeros minutos de lluvia a la red de fecales. No se incluye su dimensionamiento y valoración, ya que se deja pendiente su construcción para el desarrollo de cada sector. Sin embargo, uno de los tanques de tormenta (el que se ubica al final del nuevo colector de pluviales, junto a la futura EDAR) da servicio a varios sectores (IV, V, VI y VII), y su funcionamiento va ligado al del nuevo colector y a la futura EDAR, por lo que estaría justificada su inclusión y valoración en el PEI.

d) De la Delegación de Cultura:

Sobre la necesidad de realizar un Estudio del Patrimonio Histórico artístico y Arqueológico, autorizado por la Dirección General, del cual derivará la viabilidad inicial del proyecto.

e) De la Mancomunidad de aguas del Sorbe: Se deberá obtener informe favorable, acorde con el emitido el 5 de diciembre de 2006.

f) De la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas sobre Saneamiento – Depuración y sobre Abastecimiento.

Se resolverán las observaciones manifestadas en el informe.”

Hecha por el Ponente la anterior exposición, añade, que el día 1 de marzo de 2007, el Ayuntamiento presenta escrito dando contestación a las observaciones referentes al punto 1 y al 2 a) y c), relativas, en este punto, a los informes de Bienestar Social y Obras Públicas.

Estudiadas por la Comisión las consideraciones municipales, ésta entiende que se ha dado solución a los puntos señalados.

Por otra parte, el Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, manifiesta que las consideraciones contenidas en su resolución, deben ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización, que deberá ser remitido a la Comisión para su estudio. Por tanto, entiende que no son exigibles en el Plan Especial de Infraestructuras.

En el mismo sentido se manifiesta la Delegada de Cultura, por lo que las exigencias contenidas en la resolución de Cultura, deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de urbanización.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras de Quer.

14º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico (Según art. 64 TRLOTAU).-

En este momento abandonan la reunión el Delegado Provincial de la Junta, la Delegada Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia y Dña. Marina Alba Pardo,

14.1. Proyecto de Parque Eólico El Guijo I y Guijo II, en Anguela del Ducado, promovido por Luria de Energías, S.A.-

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, **condicionando** su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental , de la Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, y lo que resulte de la Comisión de Saneamiento. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

14.2. Proyecto de Parque Eólico El Guijo I, en Selas, promovido por Luria de Energías, S.A.-

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, **condicionando** su eficacia al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental , de la Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos, y lo que resulte de la Comisión de Saneamiento. Situaciones que serán comprobadas por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

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

14.3. Proyecto Básico de construcción de Nueva Subestación Transformadora de 66/20Kv, en Yunquera de Henares, promovido por Iberdrola, S.A.

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.

14.4. Proyecto Técnico de Ampliación de la Subestación Transformadora, en Campisábalos, promovido por Corporación Eólica, S.A. (Cesa).

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, condicionada al cumplimiento de las prescripciones establecidas por la Consejería de Obras Públicas. Igualmente, el Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de la licencia, deberá comprobar que la distancia de la subestación a los linderos, es, como mínimo, de 12 metros.

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

14.5. Proyecto de Central Solar de dos plantas fotovoltaicas de 100 kw y una de 75 Kv con conexión a red y línea de Media Tensión a 20 Kv en Torrebeleña (Cogollado), promovido por Agrufoto, 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 solicitada.

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

14.6. Proyecto de instalación solar fotovoltaica de 966 kw, centro de transformación y derivación de Media Tensión en Fuentelahiguera de Albatages (Guadalajara), promovido por Infinity Solar, S.A.

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.

15º.- Ruegos y preguntas.

Dentro del capítulo de ruegos, por los diferentes miembros de la Comisión se sugiere que a través del Reglamento de Planeamiento se determine que los expedientes que deben

someterse a informe de la Comisión Regional de Urbanismo, sean exclusivamente aquellos que comporten una modificación sustancial de las zonas verdes.

Por D. Mario Somoano se informa que en uno de los PAUS industriales de Torija informados por la Comisión anterior se está construyendo una nave. Solicita que se compruebe por el Servicio de Urbanismo, a fin de que se adopten las medidas oportunas y se de cuenta en la próxima Comisión.

Y no habiendo mas asuntos que tratar se dio por finalizada la reunión, siendo las 12 horas del día anteriormente señalado, de lo que yo, como Secretario, con el visto bueno del Presidente, doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE