

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 10 DE OCTUBRE DE 2007**

Asistentes:

Presidente:

D. José Antonio Carrillo Morente (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo).

Vicepresidente:

Dña. Blanca Causapie Lopesino (Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Vocales:

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

D. José Ramón Rodríguez Pérez (En representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara).

D. Felipe Sanz Arancón (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información en Guadalajara).

Dña. Carmen Madrigal Martínez (En representación de la 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. Juan Lozano Begoña (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

D. Pascual Muñoz Ramos (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara).

D. Antonio F. González González (En representación de la Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia en Guadalajara).

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

D. Emilio Díaz Bravo (En representación 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 y Secretario Accidental:

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

**1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión celebrada el día 5 de junio 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 5 de junio de 2007, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

Con carácter previo al estudio de los asuntos del orden del día, por el Presidente se hacen las siguientes precisiones:

- Se presentan los nuevos vocales que componen la Comisión.
- Se retiran del orden del día los puntos 10, 11 y 13, a fin de que se unifiquen los criterios relativos a estos expedientes.
- Actuará de Secretario, con carácter exclusivo para esta reunión, D. Félix Julio Rodríguez López, al haber cesado como Secretario de la Delegación, Dña. María del Mar García de los Ojos. No obstante, dada su experiencia, asistirá como invitada a la misma.

**2º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Maranchón. (Según art. 136 Reglamento de Planeamiento).-**

Por el Ponente se procede a dar lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido literal es el siguiente:

**"I.- ANTECEDENTES.-**

El municipio de Maranchón cuenta con 264 habitantes, según datos de población dado por el Instituto Nacional de Estadística al 1 de enero de 2006.

El municipio cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 13 de enero de 1995.

**II.- OBJETO.-**

La modificación tiene por objeto:

- a) Establecer un fondo máximo edificable de 20 m (y fondo libre para los usos dotacionales, es decir, para usos de espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, asistencial y administrativo y servicios públicos) en las condiciones de aprovechamiento de la Ordenanza de Casco Antiguo.
- b) Extender la obligatoriedad de la dotación de aparcamiento al uso residencial unifamiliar y en ambos casos –multifamiliar y unifamiliar- en actuaciones (no solares) superiores a 100 m<sup>2</sup>.
- c) Introducir en la Ordenanza de la zona residencia de la unidad de actuación, como usos alternativos, además de los ya contemplados como complementarios (servicios públicos y dotacional deportivo público o privado), el uso cultural en todas sus categorías, el uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil, el uso hotelero, el uso comercial, el uso de

salas de reunión y el uso de artesanía (éstos cinco últimos exclusivamente en la parte de la unidad de actuación situada en el margen izquierdo de la carretera de Codes), y como uso asociado al principal o al alternativo, el uso de instalaciones transformadoras de energía, contemplando, además, los parámetros urbanísticos (condiciones de volumen y estéticas) que regulen las actuaciones edificatorias a que den lugar.

- d) Dividir la unidad de actuación en dos zonas diferenciadas a los efectos de ordenación y ejecución del planeamiento, para cada una de las cuales se requerirá la formulación de su respectivo Estudio de Detalle, concretándose la primera fase del desarrollo en la parte Sur de la Unidad de Actuación nº 1.
- e) Introducir en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Maranchón normas de carácter general y particular de las que en el momento actual carece, como son las "Normas Generales de Urbanización", la "Ordenanza Particular de las zonas verdes" y la "Ordenanza Particular de la zona de la red viaria".

### **III. JUSTIFICACIÓN.-**

La iniciativa se justifica en la conveniencia de realizar la presente Modificación, a fin de proporcionar una normativa urbanística que posibilite el desarrollo edificatorio de los solares existentes en la zona de Casco Antiguo, así como el de la Unidad de Actuación.

### **IV.- PROCEDIMIENTO.-**

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

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

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

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

El Proyecto se remite para su aprobación el 3 de julio de 2007.

Se somete a información pública en el D.O.C.M. de 16 de abril de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 11 de abril de 2007.

Se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento el 29 de junio de 2007.

### **V.- INFORMES.-**

En el expediente existe constancia de los siguientes informes:

- Solicitud de informe a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.
- Solicitud de informe a la Diputación Provincial.
- Solicitud de informe al Ministerio de Fomento.
- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Solicitud de informe a la Consejería de Administraciones Públicas.

Se emiten informes por los siguientes organismos:

- Por la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, obligando a modificar el art. 29 de la Modificación.
- Por la Diputación Provincial, requiriendo nuevo plano modificado. Se aporta.

#### VI.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

Los contemplados en los objetivos señalados en este informe.

#### VII.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

El Proyecto contiene:

- Memoria justificativa.
- Normativa urbanística.
- Normas generales de urbanización.
- Planos de información
- Planos de ordenación a escala 1/5.000.

#### VIII.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS.-

El Proyecto de modificación pretende, en la zona de Casco Antiguo, establecer un fondo máximo edificable de 20 m, sustituyéndose por el actual de 12 m. La Memoria justificativa del Proyecto establece que: *“con el fin de que el aumento del fondo máximo edificable a 20 metros no conlleve un incremento de edificabilidad sobre la realmente existente y se mantengan, por tanto, los estándares mínimos de calidad urbana, se limita la edificabilidad máxima –o volumen máximo edificable- a la que resulte de aplicar el fondo máximo de 12 metros. Es decir, la suma de los posibles volúmenes edificables será equivalente al volumen que resultaría de aplicar un fondo de 12 metros”*

El art. 21.3 del Reglamento de Planeamiento, dice: *“Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior (10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial bruta por hectárea) determine, en caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas, deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo.*

*Estas reservas serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística”.*

En el presente caso se cumple con lo establecido en el Reglamento, por lo que procede la aprobación definitiva.

#### IX.- PROPUESTA.-

Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Maranchón.”

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

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación nº 3 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Maranchón.

### **3º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón. (Según art. 136 Reglamento de Planeamiento).-**

Por el Ponente se procede a dar lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido literal es el siguiente:

#### **I.- ANTECEDENTES.-**

El municipio de Molina de Aragón cuenta con 3.656, según datos de población dado por el Instituto Nacional de Estadística al 1 de enero de 2006.

El municipio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 9 de octubre de 1996.

#### **II.- OBJETO.-**

La modificación tiene por objeto el cambio de la Ordenanza 04 "Industria y Almacenamiento", a fin de introducir como uso complementario el uso comercial en su categoría 8ª.

#### **III. JUSTIFICACIÓN.-**

La iniciativa se justifica en la presentación de una iniciativa privada para restaurar una antigua edificación y convertirla en hotel. Es interés del Ayuntamiento potenciar todas las iniciativas empresariales que potencien la generación de riqueza y asienten población en la localidad.

#### **IV.- PROCEDIMIENTO.-**

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

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

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

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

El Proyecto se remite para su aprobación el 20 de diciembre de 2006. El 28 del mismo mes y año, se produce la paralización del expediente, a fin de que se completen los documentos que faltan.

Con fecha 29 de junio de 2007 se remiten por el Ayuntamiento los documentos solicitados, considerando completo el expediente.

Se somete a información pública en el D.O.C.M. de 17 de agosto de 2006 y en el periódico de 2 de febrero de 2007.

Se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento el 30 de noviembre de 2006.

#### **V.- INFORMES.-**

En el expediente existe constancia de los siguientes informes:

- Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Solicitud de informe a la Consejería de Obras Públicas (Ciclo Integral del Agua).
- Solicitud de informe a la Consejería de Bienestar Social.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad.
- Informe del Servicio Regional de Infraestructura hidráulica.
- Informe favorable de Patrimonio. Entrada en D.P. el 5 Spbre 2007

#### **VI.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-**

El art. 11 de las Ordenanzas reguladas en las NN.SS. de Molina de Aragón, admite en la Ordenanza 04 "Industria y Almacenamiento", como usos complementarios, el uso comercial en 1ª, 2ª, 6ª, 7ª, 9ª y 10ª categoría.

El art. 8.4 regula el uso público comercial, distinguiendo el uso para comercio, oficinas, hostelería y centro de reunión.

La categoría 8ª corresponde, dentro del uso público comercial, a la rama de hostelería. Los usos admitidos en la categoría 8ª, son: "Establecimientos para alojamiento temporal con inclusión de tiendas, pistas deportivas, etc."

De acuerdo con el objetivo marcado en la modificación, se establece la siguiente Ordenanza:

*"Uso público comercial, en 1ª, 2ª, 6ª, 7ª, 9ª y 10ª categorías en situación de planta baja. Se admite también en categoría 8ª en todas las plantas permitidas en el artículo 11.4.5.*

*Uso dotacional, categorías 2ª, 4ª y 7ª en situación de planta baja.*

*Uso de aparcamiento en sótano, semisótano y planta baja bien cubierto o al aire libre".*

#### **VI.- PROPUESTA.-**

Aprobación definitiva."

Seguidamente hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón.

#### **4º.-Estudio del Proyecto de Modificación del POM de Fuentelencina. (Según art. 136 Reglamento de Planeamiento).**

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

##### **"I.- ANTECEDENTES.-**

El municipio de Fuentelencina cuenta con 265 habitantes, según datos de población dado por el Instituto Nacional de Estadística al 1 de enero de 2006.

El municipio cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 25 de abril de 2003.

## II.- OBJETO.-

La modificación tiene por objeto la asignación a las parcelas de titularidad privada con uso dotacional a uso residencial compatible con el dotacional existente.

## III. JUSTIFICACIÓN.-

La iniciativa se justifica en la realidad socioeconómica del municipio, considerando el Ayuntamiento que la asignación de uso dotacional a unas parcelas de titularidad privada fue un error que se cometió con la redacción del POM. Por tanto, se pretende cambiar la clasificación de uso de dichas parcelas de dotacional a residencial y sus usos compatibles según suelo de ensanche GR-1.

## IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

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

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

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

El Proyecto se remite para su aprobación el 28 de julio de 2005. El 15 de noviembre de 2005, la Comisión Provincial de Urbanismo propuso al Ayuntamiento de Fuentelencina la retirada del documento por los motivos expresados en el informe del Servicio de Urbanismo.

Con fecha 12 de julio de 2007, el Ayuntamiento de Fuentelencina remite nuevo documento de modificación puntual del POM, con la misma propuesta, y solicitando su aprobación definitiva.

## V.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-

Cambio de clasificación de uso de las parcelas sitas en el Camino de Alhóndiga s/n y Parque de las Eras Altas s/n.

## VI.- PROPUESTA.-

Aprobación definitiva.”

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación del POM de Fuentelencina.

-----

**5º.- Informe sobre modelo territorial del P.O.M. de Mohernando (Según art. 134 R.P.)**

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

**“ANTECEDENTES.-**

Con fecha 15 de febrero de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Mohernando el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Mohernando, con el fin de cumplir con el trámite de consultas para la preparación de la concertación interadministrativa exigido por el art. 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Ayuntamiento de Mohernando cuenta, en la actualidad, con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de diciembre de 1982.

**REFERENCIA LEGAL SOBRE LA SOLICITUD.-**

El art. 134 del Reglamento de Planeamiento, dice:

*“Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

*1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.*

*2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.”*

**REFERENCIA AL MODELO TERRITORIAL CONTENIDO EN EL AVANCE DEL P.O.M.-**

El documento recoge, de forma resumida, los siguientes aspectos que afectan al modelo territorial:

**A) Conveniencia y oportunidad.-**

A este respecto, el documento, dice:

*“Conveniencia y oportunidad de su redacción.- Actualmente el municipio de Mohernando cuenta con un Plan de Delimitación de suelo Urbano del año 1982, dado que hasta la fecha ha contado con un crecimiento estable y moderado y por lo tanto no precisaba de un P.O.M. En la última década sin embargo se ha producido una reconfiguración del territorio en que se encuentra el municipio, causada por nuevas actuaciones de carácter industrial y residencial, acometidas en los municipios colindantes. Estos nuevos desarrollos se han provocado sobre todo por la ubicación de la provincia de Guadalajara en el denominado Corredor del Henares. La ejecución de la nueva carretera radial de peaje, R-2, ha mejorado de forma considerable la accesibilidad del territorio dado que se ha producido la reducción del tiempo de viaje y es previsible que la utilización de esta nueva carretera en el futuro será más intenso”.*

**B) Espacios protegidos.-**

El documento señala los elementos de protección por la normativa estatal, autonómica o comunitaria, señalando los siguientes:

- Lugar de Interés Comunitario (LIC).
- Vías Pecuarias.
- Zonas de protección de cauces y riberas.
- Habitats de interés europeo.

- Zonas de protección arqueológica. Pendiente.

### **C) Necesidades dotacionales.-**

El Avance señala que teniendo en cuenta las previsiones de viviendas de los nuevos desarrollos previstos por el POM, aproximadamente 4.810 viviendas, y teniendo en cuenta el número medio de personas por hogar en el municipio (3 miembros por hogar), se puede establecer que el incremento poblacional previsto es aproximadamente de 14.430 habitantes.

Teniendo en cuenta estos datos, se resumen los equipamientos potenciales para el municipio:

Educativo: 1 Escuela de Educación Infantil; 2 Centros de Educación Infantil y Primaria; y 1 Centro de Enseñanza Secundaria.

Bienestar social: 1 Centro de día.

Cultural: 1 Centro Cívico Asociado; Biblioteca pequeña; y Centros culturales monofuncionales.

Deportivo: 1 Polideportivo al aire libre; y 1 Polideportivo cubierto.

Sanitario: 1 Centro de urgencias y monográficos.

Servicios Básicos: Policía municipal y Juzgados.

### **D) Criterios urbanísticos del Avance del Plan.-**

El documento señala que el modelo territorial planteado responde a las características paisajísticas ambientales del territorio. El modelo urbano y territorial propuesto responde a una figura con forma de mariposa, donde la cabeza está formada por el casco urbano actual y el cuerpo se configurará a través de los nuevos crecimientos en torno al eje vertebrador del territorio, la Carretera CM-101. Los nuevos crecimientos, junto al suelo rústico de reserva ocupan un tercio de la superficie total. Las alas de la mariposa consisten en los suelos no urbanizables de especial protección, que representan dos tercios de la superficie total del término municipal. Se prevé la expansión urbana para los doce años siguientes a la aprobación definitiva.

La clasificación de suelo se basa en la previsión de crecimiento por inmigración.

La delimitación preliminar del suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable, se basa en criterios diferentes, tales como **límites de la propiedad**, físicos o naturales o infraestructurales.

El uso global mayoritario es el residencial unifamiliar y la densidad edificatoria que se establece se encuentra entre 15 y 20 viviendas por hectárea.

El aprovechamiento se establece en 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso global mayoritario residencial unifamiliar.

Los nuevos crecimientos de mayor envergadura se encuentran al sur del casco urbano actual, en torno al eje viario que constituye la carretera CM-101.

### **E) Objetivos generales del Avance del POM.-**

El documento contiene los siguientes objetivos y criterios generales:

- Crear una oferta de suelo que satisfaga la demanda de suelo residencial que corresponde al municipio de Mohernando como parte de la expansión urbana prevista en el territorio de la Campiña de Guadalajara.
- La distribución de usos responde a criterios de proximidad y compatibilidad entre los usos, fijando el polígono industrial con el uso industrial existente en el municipio colindante.
- La nueva oferta residencial es una mezcla de tipologías, fijando un porcentaje mínimo del **10% para viviendas de protección oficial**.
- Los suelos destinados a actividades económicas contendrán actividades poco contaminantes.

- Se establecerá un proceso de gestión y ejecución que permita programar el orden de crecimiento en fases, iniciando desde el núcleo principal y en fases ejecutivas hacia fuera. Se adelantará la ejecución completa de infraestructuras necesarias.
- Se establecerá una infraestructura viaria con nuevos enlaces con la carretera CM-101.
- Se potenciarán los valores naturales del entorno mediante la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.
- Se dotará al municipio de nuevas infraestructuras.
- Se redactará un catálogo de bienes en el que se incluyan los edificios de valor.
- Se imputarán a los nuevos desarrollos una serie de cargas y obligaciones.

#### **F) La clasificación del suelo y las áreas de reparto.-**

El documento establece las distintas categorías del suelo, distinguiendo entre:

- Suelo urbano consolidado y no consolidado, de acuerdo con los criterios de delimitación establecidos en el art. 45 del TRLOTAU.
- Suelo urbanizable, de acuerdo con los criterios del art. 46 TRLOTAU, y delimitando 5 sectores de uso global residencial y un sector industrial.
- Suelo rústico de reserva y protección, de acuerdo con lo establecido en el art. 47 TRLOTAU. El suelo rústico de protección, lo diferencia en suelo de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y de entorno; suelo rústico de protección estructural; y suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

#### **G) Sistemas Estructurantes.-**

El documento de Avance define, en una primera aproximación, las redes constitutivas de los sistemas generales destinados a viales, dotaciones y espacios libres públicos. Se han calculado una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes para sistemas generales de zonas verdes, resultando una superficie de 75.477 m<sup>2</sup>. En el extremo sur de los Sectores se ha reservado una superficie de 25.000 m<sup>2</sup> de uso dotacional para la futura estación depuradora.

Se delimita un potente parque lineal en torno al arroyo de la Serna. La línea eléctrica de alta tensión se enterrará en las zonas verdes de sistema general.

En lo relativo a las dotaciones, éstas se han emplazado fundamentalmente de manera centralizada en los terrenos urbanizables situados al Sur del núcleo.

La red viaria planteada, modifica el punto de conexión existente entre la carretera CM-1001 y la zona sur del núcleo existente. El trazado general previsto se puede asimilar a dos anillos que se generan a partir de los tres nudos de enlace.

#### **H) Cumplimiento de los estándares legales.-**

El POM observa los siguientes estándares mínimos en el suelo urbano y urbanizable:

- La edificabilidad en el suelo urbano no supera 10.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial por hectárea.
- La edificabilidad y densidad residencial máxima fijada en el suelo urbanizable se ha adecuado al estudio, informe y evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales. Esta edificabilidad es inferior a 10.000 m<sup>2</sup> del uso residencial por hectárea.
- En los sectores de suelo urbanizable se han reservado los siguientes estándares mínimos de suelo de cesión con destino dotacional público:

Zonas verdes, el 10% de la superficie total ordenada, considerando que la edificabilidad lucrativa es inferior a 6.000 m<sup>2</sup> construibles.

Otras dotaciones, 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

#### **CRÍTICAS AL MODELO TERRITORIAL.-**

El art. 134.1 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

*“1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento”.*

Por su parte, el art. 37.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

*3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

*a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.*

*b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.*

*c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.*

*d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.*

*e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.*

*En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.*

*4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.*

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

En este sentido, el Servicio de Urbanismo, hace, sobre el Avance presentado, las siguientes precisiones:

- El documento plantea un crecimiento municipal importante, justificado en que en la última década se ha producido una reconfiguración del territorio en que se encuentra el municipio, causada por nuevas actuaciones de carácter industrial y residencial, acometidas en los municipios colindantes. Estos nuevos desarrollos se han provocado sobre todo por la ubicación de la provincia de Guadalajara en el denominado Corredor del Henares. La ejecución de la nueva carretera radial de peaje, R-2, ha mejorado de forma considerable la accesibilidad del territorio dado que se ha producido la reducción del tiempo de viaje y es previsible que la utilización de esta nueva carretera en el futuro será más intenso. En este sentido, nada que objetar al modelo territorial planteado por el municipio. No obstante, de conformidad con lo

previsto en el art. 37.3.a) TRLOTAU, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales. Ratificando lo anterior, será de aplicación lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, que establece que en la fase de consultas sobre instrumentos de ordenación, deberán recabarse al menos los siguientes informes: El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico; y el de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

- El documento de Avance delimita el suelo urbano consolidado y el urbano no consolidado. Un estudio sobre el documento gráfico aportado evidencia que no se dan los requisitos establecidos en el artículo 45 del Texto Refundido LOTAU para la delimitación que se hace del suelo urbano no consolidado.

La delimitación preliminar del suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable, se basa, según el Avance del POM, en criterios diferentes, tales como **límites de la propiedad**, físicos o naturales o infraestructurales. Pues bien, el art. 24.1 c) del TRLOTAU establece que la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, se hará determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, **prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo**. Por todo ello, el documento de Avance deberá tener en cuenta dicho precepto.

- La nueva oferta residencial, de acuerdo con el Avance, es una mezcla de tipologías, fijando un porcentaje mínimo del **10% para viviendas de protección oficial**. El art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- El documento de Avance delimita varios sectores de suelo urbanizable residencial e industrial, atravesados, aproximadamente por la mitad, por la Carretera CM-1001. De mantenerse la actual delimitación, considera este Servicio que la localización de la Carretera haciendo división de los Sectores, planteará problemas de conexión entre los mismos de complicada solución."

Finalizada la intervención del Ponente, se abre un amplio debate sobre el punto estudiado.

Las distintas intervenciones, se resumen, a grueso modo, en los siguientes criterios:

- a) Que el Plan de Ordenación Municipal debe motivar sus pretensiones mediante datos objetivos, que permitan a los miembros de la Comisión adoptar criterios basados en hechos constatables.
- b) Que el Plan debe basarse en criterios de sostenibilidad y el modelo debe ser compacto.

- c) Que dada su situación, y toda vez que está en redacción el Plan de Ordenación Territorial del Corredor del Henares y municipios limítrofes, el Ayuntamiento deberá solicitar informe a la Dirección General de Planificación Territorial, dependiente de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, a fin de coordinar los aspectos relacionados con la misma.

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

**ACUERDO:** Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con las precisiones contenidas en el acta.

-----

**6º.-Estudio del Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Fontanar.**

Por el Ponente se da cuenta del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido es el siguiente:

**“OBJETO.-**

La Modificación pretende modificar la ordenanza del Plan Parcial del Sector 5, aplicable exclusivamente a las parcelas de titularidad municipal.

**FORMULACIÓN.-**

Se realiza por el Ayuntamiento de Fontanar.

**CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-**

Ha sido apreciada por el Ayuntamiento para la modificación y ajuste de algunas determinaciones, con motivo de la construcción de la ampliación de la residencia para mayores de Fontanar. A tal fin, el Ayuntamiento ha suscrito un convenio de permuta con los propietarios del suelo contiguo a la residencia actual.

La equivalencia de valores en la permuta exige al Ayuntamiento la entrega de tres parcelas con dimensiones inferiores a las previstas en el Plan Parcial. De lo contrario, el Ayuntamiento se vería obligado a entregar un número de metros cuadrados superior a la valoración de la contraprestación.

**DOCUMENTACIÓN.-**

La Modificación contiene la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa y descriptiva.
- b) Ordenanzas del Sector 5.
- c) Anexo 1. Documento de permuta.

**TRAMITACIÓN.-**

Con fecha 13 de julio de 2007 se solicita por el Ayuntamiento de Fontanar el informe técnico jurídico sobre la modificación del Plan Parcial del Sector 5.

En el expediente administrativo constan los siguientes documentos:

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, relativo a la aprobación inicial de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 5, de fecha 19 de abril de 2007.
- Anuncio de apertura de exposición pública en el periódico Guadalajara Dos Mil, de 27 de abril de 2007.
- Anuncio de apertura de exposición pública en el D.O.C.M. de 7 de mayo de 2007.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 9 de julio de 2007, sobre la no presentación de alegaciones durante el periodo de exposición al público.

#### **PROCEDIMIENTO.-**

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

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

El art. 152.3 dispone que igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPM y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

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

El art. 139.1 del Reglamento de Planeamiento, dice: *“En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3,6 y 7”.*

Por su parte, el art. 139.3.b) de dicho Reglamento establece que corresponderá al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de todos los Planes Parciales.

#### **CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.-**

Con motivo de la construcción de la ampliación de la residencia de mayores de Fontanar, el Ayuntamiento ha suscrito un convenio de permuta con los propietarios del suelo contiguo a la residencia actual.

La modificación se limita a la reordenación de tres parcelas municipales con aprovechamiento lucrativo.

La ordenanza actual quedará completada con el siguiente texto añadido:

*“C) Parcelas municipales con aprovechamiento lucrativo: En las parcelas de titularidad municipal con aprovechamiento lucrativo, podrán hacerse las operaciones de agrupación y segregación necesarias con el fin de que puedan constituir tres parcelas de 180 metros cuadrados cada una. El resto de metros cuadrados sobrantes de estas operaciones se agruparán a la siguiente parcela municipal colindante.*

*Tendrán las siguientes características urbanísticas:  
Uso principal: residencial.*

*Usos permitidos: comercial y terciario en planta baja.  
Ocupación: 70%.  
Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.”*

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-**

La modificación tiene su causa en la necesidad de dar cumplimiento el Ayuntamiento al contrato de permuta formalizado con los propietarios colindantes a la parcela municipal.

La modificación supone una mejora para la población al fomentar el bienestar social sobre todo de la población envejecida, facilitando además con la ampliación el uso residencial actual sin que sea necesario hacer dos edificios separados y dispersos.

Si bien la posibilidad no se recogió en el Plan Parcial, el art. 7.5.5 “Condiciones de aprovechamiento para suelo urbanizable”, las NN.SS disponen la posibilidad de establecer ordenanza a partir de parcelas de superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que la ordenanza complementaria que se plantea, estaría ya dentro de esta posibilidad.

#### **PROPUESTA.-**

Se propone informe favorable.”

Finalizada su intervención, y tras un breve cambio de impresiones, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el contenido del informe del Servicio de Urbanismo.  
2º.- Remitir copia al Ayuntamiento.

#### **7º.- Informe del P.A.U. del Sector I-3 en Alovera. (Según art. 122 TRLOTAU).**

El Ponente da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido es el siguiente:

##### **“I.- ANTECEDENTES.-**

Con fecha 30 de mayo de 2007, el Ayuntamiento de Alovera comunica, a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara, la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-9 (antes Sector I-3) del Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, a fin de que se proceda a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, acompañando copia certificada del acuerdo de aprobación y adjudicación.

En la certificación del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 21 de mayo de 2007, se hace constar lo siguiente:

*“El día 1 de marzo de 2007 se presentó el expediente en la Consejería de Vivienda y Urbanismo en su Delegación de Guadalajara, como Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, para el informe técnico establecido en el párrafo segundo del nº 1 del artículo 122 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no habiéndose recibido informe al respecto, por lo que debe considerarse favorable al transcurrir un mes, ya que el P.A.U. no contraviene el planeamiento general”.*

De acuerdo con ello, el Ayuntamiento adoptó el siguiente acuerdo:

*“Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-9 del Suelo Urbano Industrial (antes I-3 Urbanizable Industrial) del P.O.M. presentado por Henares Edificios, S.A., así como la Proposición Jurídico-Económica y la propuesta de Plan Parcial”.*

## **II.- OBJETO DEL INFORME.-**

Como quiera que por el Ayuntamiento se ha aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-9 (antes I-3), sin que se haya cumplido con el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo al que se refiere el art. 122.1 del Texto Refundido LOTAU, el presente informe tiene por objeto elevarlo al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, a fin de comprobar si el mismo contiene alguna irregularidad, a los efectos de la impugnación de actos y acuerdos regulada en los artículos 65 y 66 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según dispone el artículo 3 del Decreto 181/2002, de 26 de diciembre de 2002, por el que se regulan los Órganos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha a los que se deberán remitir los actos y acuerdos de las Entidades Locales, así como los órganos competentes en materia de tráfico jurídico de bienes de las referidas Entidades.

Por todo ello, el Servicio de Urbanismo, emite el siguiente informe, acerca del contenido material y formal del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Ayuntamiento de Alovera para su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

### **A) Aspectos formales del P.A.U.**

Se inicia el procedimiento el 18 de marzo de 2005, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento de Alovera por la mercantil Henares Edificios, S.A., con la presentación de la alternativa técnica y anteproyecto de urbanización.

Con fechas 28 de marzo y 8 de abril de 2005 se emiten sendos informes por el Arquitecto y Secretario Municipal.

El 23 de mayo de 2005 se publica en el D.O.C.M. anuncio del Ayuntamiento de Alovera sobre Edicto relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-3 del suelo urbanizable industrial de las NN.SS. El mismo anuncio figura en el periódico Nueva Alcarria de 13 de mayo de 2005.

Se expide certificado del Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que durante el plazo de 20 días de exposición al público no se han presentado alegaciones.

Se aporta Proposición Jurídico-Económica y Propuesta de Convenio.

Se acompaña copia del Acta de apertura de plicas, que tiene lugar el 29 de junio de 2005.

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que finalizado el plazo para consultas y alegaciones de los diez días siguientes a la apertura de plicas, no se han presentado ninguna.

Por último se aporta la resolución de 10 de noviembre de 2006, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto de Urbanización del Sector Industrial I-3 de Alovera, cuyo promotor es Henares Edificios, S.A. (D.O.C.M. de 30 de noviembre de 2006), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada.

### **B) Contenido material de la alternativa técnica.**

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.**

La ordenación propuesta reserva dos parcelas para cesión, una de zona verde y otra de equipamiento, con entrada desde una prolongación de viario existente terminado en fondo de saco.

### Normativa Urbanística

	<b>P.O.M.</b>	<b>PAU</b>
Superficie total	x m <sup>2</sup>	38.766,28 m <sup>2</sup>
Uso principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	x m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie neta		29.831,55 m <sup>2</sup>
Ordenanza	Industrial grados I, II y III	Industrial grados I, II y III

La propuesta desarrolla las determinaciones que para este ámbito contempla la modificación puntual de las NNSS, aprobada con fecha 11 de enero de 1995.

### Estándares mínimos de calidad urbana

	<b>LOTAU</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		38.766,28 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		29.831,55 m <sup>2</sup> c
Dotacional	1.938,31 m <sup>2</sup>	1.940,75 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	3.876,63 m <sup>2</sup>	3.877,81 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	75 viario	384,5 m lineales en viario
Superficie neta	-	29.831,55 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	29.831,55 u.a.	29.831,55 u.a.
10% Aprovechamiento	2.983,20 u.a.	x
Instalaciones propias	-	24,62 m <sup>2</sup>
Red Viaria	-	3.091,55 m <sup>2</sup>

Se observa que la propuesta cumple con los estándares de calidad urbana establecidos por la legislación vigente.

### CONCLUSIÓN.-

El artículo 122.1, párrafo 2º del TRLOTAU se establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

Según consta en el expediente, el Ayuntamiento de Alovera solicitó el 1 de marzo de 2007 el informe técnico previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU. Informe que no ha sido evacuado por el Servicio de Urbanismo por la acumulación de trabajo.

El art. 138 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU establece el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales, estableciendo que durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados.

El último párrafo del artículo anteriormente citado dispone : “Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial”.

A la vista del examen del contenido del expediente remitido, se informa favorablemente el P.A.U. examinado.”

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Por el representante del Ministerio de Fomento se manifiesta que el proyecto del tercer carril de la A-2 ya ha sido aprobado y que podría afectar a este Sector. El Ayuntamiento no ha pedido informe a Fomento en cuanto a enlaces, accesos y vías de servicio laterales. En consecuencia, deberá solicitarse informe.

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

**ACUERDO:** Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la incorporación de las manifestaciones realizadas por el representante del Ministerio de Fomento.

-----

**8º.- Informe de la Modificación nº 1 del P.A.U del Sector 7/AR-7 y Proyecto de Urbanización del POM de Yebes. (Según art. 122 TRLOTAU).**

Se ausenta de la reunión el Sr. Trallero.

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

**“1.- ANTECEDENTES**

Por el Ayuntamiento de Yebes se han tramitado dos expedientes de modificación de planeamiento, que son complementarios:

- a) Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes.
- b) Modificación nº 1 de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7/AR-7 del POM de Yebes.

La Modificación Puntual nº 1 del POM de Yebes tramitado ante la CPU el 5 de Junio de 2007, tiene por objeto subsanar un error material en la clasificación de dos parcelas, que pasan a ser urbanas, detrayéndose del Sector 7/AR-7 de suelo urbanizable.

La Modificación nº 1 del PAU del Sector 7/AR-7 tiene por objeto subsanar el error material del POM de Yebes en el que se contemplaban como suelo urbanizable las parcelas que han sido objeto de clasificación como urbanas por la modificación nº 1 del POM de Yebes.

Parte de las parcelas anteriormente referidas, contenidas en el PAU del Sector 7/AR-7, estaban calificadas como zona verde, pasando a calificarse como suelo residencial.

**Situación:** al sureste del núcleo de población en contacto con suelos destinados por el planeamiento a uso industrial.

**2.- TRAMITACIÓN:**

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

Publicación D.O.C.M. nº 4: 4-01-2007

Publicación diario "Nueva Alcarria": 28-12-2006

Resultado de la información pública: Se presenta escrito de alegaciones por D. Gabriel Ochoa Prado, en el que plantea la conservación del camino de uso público existente; que se de acceso a las fincas y que se garantice el desagüe por gravedades desde el punto más bajo, así como acometida de los servicios de luz, agua, etc.

### **3.- PROCEDIMIENTO:**

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

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

Por tanto, teniendo en cuenta que la alternativa técnica es un Plan Parcial de Mejora no establece determinaciones de la ordenación estructural, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7 del POM de Yebes

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

	1º PAU PRESENTADO						MODIFICACIÓN Nº1 DEL PAU			
	ESTANDARES MINIMOS LOTAU Y POM			ESTÁNDARES INCLUIDOS EN EL PAU			ESTÁNDARES INCLUIDOS EN EL PAU			
<b>SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR</b>	<b>61.000,00</b>	m <sup>2</sup>	100,00%	<b>59.753,00</b>	m <sup>2</sup>	100,00%	<b>57.808,00</b>	m <sup>2</sup>	<b>100,00%</b>	
<b>SUPERFICIES SUELO DE CESION PARA USO PUBLICO</b>				<b>23.019,00</b>	m <sup>2</sup>	38,52%	<b>26.955,57</b>	m <sup>2</sup>	46,63%	
<b>Dotacional</b>	<b>4.880,00</b>	m <sup>2</sup>	8,00%	<b>4.780,00</b>	m <sup>2</sup>	8,00%	<b>4.637,00</b>	m <sup>2</sup>	8,02%	
<b>Zonas Verdes</b>	<b>6.100,00</b>	m <sup>2</sup>	10,00%	<b>7.072,00</b>	m <sup>2</sup>	11,84%	<b>7.601,00</b>	m <sup>2</sup>	13,15%	
<b>Red Viaria</b>	No se establece	m <sup>2</sup>		11.167,00	m <sup>2</sup>	18,69%	14.690,57	m <sup>2</sup>	25,41%	
<b>Instalaciones propias</b>	No se establece	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>		27,00	m <sup>2</sup>	0,05%	
<b>SUPERFICIE DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>										
<b>Equipamiento privado</b>				<b>2.725,00</b>	m <sup>2</sup>	4,56%	<b>735,10</b>	m <sup>2</sup>	1,27%	
<b>SUPERFICIES DE SUELO PARA APROVECHAMIENTO</b>				<b>34.009,00</b>	m <sup>2</sup>	56,92%	<b>30.117,33</b>	m <sup>2</sup>	52,10%	<b>100,00%</b>
<b>Residencial unifamiliar</b>	No se establece	m <sup>2</sup>		34.009,00	m <sup>2</sup>	56,92%	30.117,33	m <sup>2</sup>	52,10%	100,00%
<b>SUMA RESIDENCIAL</b>	No se establece	m <sup>2</sup>		<b>34.009,00</b>	m <sup>2</sup>	56,92%	<b>30.117,33</b>	m <sup>2</sup>	52,10%	<b>100,00%</b>
<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>24.400,00</b>	u.a.		<b>23.901,00</b>	u.a.		<b>23.123,20</b>	u.a.		
<b>Aprovechamiento privativo</b>	21.960,00	u.a.		21.510,90	u.a.		20.810,88	u.a.		
<b>Aprovechamiento de cesión 10% (Según convenio)</b>	2.440,00	u.a.		2.390,10	u.a.		2.312,32	u.a.		
<b>APARCAMIENTOS Privado:</b>	366	plazas					347	plazas		
<b>Público:</b>	183	plazas					184	plazas		

## **PLAN PARCIAL**

La modificación nº 1 del Plan Parcial tiene por objeto subsanar el error material del POM de Yeves en el que se contemplaban como suelo urbanizable las parcelas cuya referencia catastral son 1169303 VK 9816 N y 1169304VK 9816N, que ya estaban calificadas como suelo urbano con anterioridad a la aprobación del POM, por lo que se redefine el límite del Sector Urbanizable S-7, excluyendo las referidas parcelas de suelo urbanizable.

## **OBSERVACIONES**

Las superficies para dotaciones de zona verde se han incrementado sobre las previstas inicialmente, pasando de 7.072 m<sup>2</sup> a 7.601 m<sup>2</sup>.

Se refleja la estructura de la propiedad.

Se aporta ficha de desarrollo del Sector en suelo urbanizable.

El documento contiene:

- Memoria justificativa, con justificación de la adecuación a la ordenación estructural; descripción y justificación de la ordenación detallada; cesión del aprovechamiento lucrativo
- Normas urbanísticas
- Planos de información y ordenación.

## **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

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

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

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

La modificación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, se tramita en paralelo con la modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Yeves.

## **CONCLUSIÓN**

La emisión de este informe estará supeditado a la aprobación definitiva de la modificación nº 1 del POM de Yeves.

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe favorable de la modificación nº 1 de la alternativa técnica y del proyecto de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7/AR-7 de Yeves, supeditado a la previa aprobación de la modificación nº 1 del POM de Yeves.

Al comportar una modificación de las zonas verdes, con carácter previo a su aprobación, será preciso el informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo."

Terminada la intervención del Ponente, La Delegada de la Consejería de Cultura manifiesta que antes de la ejecución debe pedirse un estudio arqueológico de la zona. Los asistentes, tras un breve cambio de impresiones, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo con la referencia hecha por la Delegada de la Consejería de Cultura.

2º.- Remitir el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo.

3º.- Dar cuenta al Ayuntamiento.

-----

### **9º.- Informe del P.A.U. del Sector SU-6 de Pioz.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido literal es el siguiente:

#### **“1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 1.337 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2006.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución.

**Superficie:** 96.017 m<sup>2</sup>, según medición topográfica.

**Situación:** Los terrenos están constituidos por dos zonas que conforman un valle a ambos lados del Arroyo de Valilongo.

Los terrenos lindan:

Al Norte: Con la Carretera Provincial GU-206 y el Casco Urbano de Pioz.

Al Sur: Con el camino de Fuente García.

Al Este: Con la Carretera Provincial GU-206 y suelo rústico.

Al Oeste: Con la Carretera Local CM-204.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

#### **2.- TRAMITACIÓN:**

Se remite el 22 de marzo de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Con fecha 28 de junio de 2007 el Ayuntamiento remite nueva alternativa técnica actualizada del SU-6 para unir a la anteriormente presentada, al no estar contemplado el Plan Especial de Infraestructuras.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 2 de julio de 2003 y en un periódico.

Figura la notificación a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 18 de agosto de 2003, en la que consta que se han presentado plicas por las siguientes mercantiles: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Loalsa Inversiones, S.L.

El P.A.U. se tramita, de conformidad con lo establecido en el art. 121 TRLOTAU, por el procedimiento simplificado, depositando una copia de la alternativa técnica en el municipio y protocolizando la alternativa técnica y demás documentos en la notaría de D. Pedro Jesús González Perabá el 17 de junio de 2003, según documento que se aporta.

De conformidad con lo establecido en el art. 122 TRLOTAU se solicita informe a la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 2003.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 11 de febrero de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

**“8.- Informe del P.A.U. del Sector SU-6 del P.O.M. de Pioz.-**

*La Comisión examina el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.*

*En el escrito de remisión sólo figura la alternativa técnica, el anteproyecto de urbanización y dos proposiciones jurídico-económicas, sin que se determine cual ha sido la seleccionada por el Ayuntamiento.*

*Por los miembros de la Comisión se comprueba que el P.O.M. de Pioz señala como sistema general exterior al casco el equipamiento infraestructural, entre los que se encuentra la depuradora sin ejecutar.*

*Asimismo, se comprueba que la ficha de desarrollo del Sector S.U. 6 señala como obligaciones de los propietarios del suelo afectado, la de la ejecución de la depuradora por coeficiente de participación.*

*Todo ello evidencia la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras, que dé solución a la ejecución del sistema general de infraestructuras, como paso previo al desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable.*

*Por su parte, el art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones determina como deberes de los propietarios de suelo urbanizable “costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general”.*

*Debatido ampliamente el Proyecto por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:*

**ACUERDO:** 1º.- *Considerar que no procede emitir informe en cuanto al fondo del asunto solicitado, por entender que la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora requiere de la redacción previa de un Plan Especial de Infraestructuras.*

2º.- *Requerir al Ayuntamiento para que se abstenga de aprobar y adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora hasta que se apruebe definitivamente el Plan Especial.*

3º.- *Requerir al Ayuntamiento para que, en su día, remita el expediente administrativo completo, así como la Proposición Jurídico-Económica seleccionada.”*

El 9 de noviembre de 2005, el Pleno del Ayuntamiento selecciona la alternativa técnica y la proposición jurídico económica del Sector 6 del suelo urbanizable de Pioz presentada por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

**INFORMES:**

Se aportan los siguientes informes:

- Informe de la Sección Técnica del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, de fecha 2 de febrero de 2004. Dicho informe tiene el carácter de negativo mientras no se solucionen las objeciones señaladas en el mismo.
- Con fecha 13 de febrero de 2006 se dirige, por la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas, escrito al Ayuntamiento de Pioz en el que se hace constar que con respecto al PAU del Sector SU-6 se observa que no se marca la línea de edificación, ni el dominio público en la zona de la glorieta, por lo que deberá subsanarse.
- Con fecha 7 de Abril de 2006 se informa favorablemente con dos condiciones para cuando se ejecuten las obras.
- Informe favorable del Técnico Municipal con las indicaciones reflejadas en el contenido del mismo, de fecha 5 de octubre de 2005.
- Nuevo informe del Técnico Municipal, de fecha 12 de junio de 2006, en el que se manifiesta la necesidad de solicitar informe a la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social sobre Accesibilidad de fecha 30 de Julio de 2007(Decreto 158/1997, por el que se aprueba el Código de accesibilidad).
- Informe de la Consejería de Educación (Anexo del Reglamento de Planeamiento), en el que manifiesta que no se prevé se deban clasificar parcelas dotacionales para uso educativo en el Sector. El RP por no sobrepasar las 350 viviendas no obliga a ello.
- **En relación con el Informe a 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.** Con fecha 3 de Septiembre de 2007 tiene entrada en la Delegación Informes emitidos por la Entidad de Derecho Público Aguas de Castilla La Mancha y por el Servicio de Infraestructura Hidráulica de la Dirección General del Agua.  
El informe sobre Saneamiento y Depuración, manifiesta que en la documentación recibida no consta el tratamiento a dar a las aguas residuales, y a la existencia o no de depuradora.  
El informe del Abastecimiento, manifiesta que la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña ostenta la gestión de los caudales asignados o que se pueda asignar a los municipios integrantes de la misma.  
En ambos casos no se han tenido en cuenta el Plan Especial de Infraestructuras PEI del Municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de Abril de 2005.  
Por ello se considera necesario que el Ayuntamiento remita dicho documento a la Dirección General del Agua con el fin de que sean tenidos en cuenta para la emisión de nuevos informes sobre este PAU.

**Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:**

El Art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento, dice:

*“ Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo integral del Agua. Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP)”.*

**3.- PROCEDIMIENTO:**

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

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

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

**PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

El art. 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

#### **PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-**

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

*"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."*

#### **4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL.**

Desarrolla la ordenación contenida en el POM.

#### **Determinaciones del Plan de Ordenación Municipal .**

Son las constituidas para el Sector SU-6 en el Plan de Ordenación Municipal de Pioz.

#### **Área de reparto y condiciones de aprovechamiento**

El Sector SU-6 constituye un Área de reparto independiente.

El aprovechamiento tipo se calculará según el art. 71 de la LOTAU.

Corresponde a la Ordenanza 3ª. Zona de Urbanizaciones, y Grado 0 parcelas de superficie menor o igual a 200 m<sup>2</sup>.

La densidad máxima es de 35 viv/hab.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación, gestionándose indirectamente mediante El Agente Urbanizador.

#### **Condiciones Generales de Ordenación**

Las condiciones generales de ordenación están determinadas en la Ordenanza 3ª- Zona de Urbanizaciones del Plan General de Ordenación Municipal de Pioz.

- Uso característico: Residencia Unifamiliar
- Tipología edificatoria: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Altura máxima: 7,50 m a cornisa y 10 m. a cumbrera o 2 plantas + ático.
- Usos compatibles: En los edificios con uso residencial, sólo podrá destinarse la planta baja a estos usos:
  - Industrial. Compatible con el uso residencial.
  - Comercial.
  - Oficinas.
  - Equipamiento: en todos los usos.
  - Locales de pública concurrencia.
  - Garaje.
- Parcela mínima 125 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima 35 viv/hab.
- Frente mínimo de parcela : 6 m.
- Retranqueo mínimo: 3 m. a alineación y linderos, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada.
- Se admiten los garajes alineados a fachada.

#### **Solución propuesta en el Plan Parcial .**

Se prevé una parcela destinada a Comercial Privado donde existe ya una edificación con este uso. Esta parcela está situada también junto al acceso y, a su vez, junto al casco urbano de Pioz.

La ubicación de las parcelas de uso dotacional y comercial junto a los accesos, hace que su servicio no sea exclusivo del Sector, y de esta forma facilitar la integración del Sector con el suelo urbano consolidado.

En el extremo noroeste del Sector se reserva una parcela para la rotonda-II, con un diámetro de 65 metros desde el cruce de viales, tal y como se establece en el Plan de Ordenación.

Dadas las diferencias notables, con respecto a dimensiones y proximidad al casco urbano de Pioz, que existen entre las dos zonas en que está dividido el ámbito de actuación, se plantea una ordenación que asigna una tipología edificatoria y una edificabilidad diferentes a cada una de ellas, sin sobrepasar, en ningún caso, la edificabilidad máxima global establecida para el Sector en el Plan Municipal.

De esta forma, la zona Norte, de menor superficie y más próxima al caso de Pioz, tendrá una edificabilidad mayor, permitiéndose, a su vez, la tipología de vivienda unifamiliar adosada. Así, se consigue una gradación en la densidad acorde con los distintos ámbitos urbanos a los que se aproximan.

Se plantea una ordenación con una estructura sencilla, unas vías de reparto de las zonas residenciales y unas zonas verdes distribuidas por el Sector, entre parcelas residenciales.

El desarrollo del sector dada su ubicación, dimensiones y geometría significa un importante crecimiento para el municipio, adaptándose, completando y mejorando los núcleos urbanos ya existentes.

Las reservas de suelo se han constituido con los estándares, porcentajes y pormenorización establecidos en la Ley.

Con la ordenación proyectada las superficies de las zonas resultantes son las siguientes:

Zonas	Superficie	Porcentaje
Residencial Grado 1º	11.518,00 m <sup>2</sup>	12,00%
Residencial Grado 2º	39.002,60 m <sup>2</sup>	40,62%
Zonas Verdes	10.022,90 m <sup>2</sup>	10,44%
Dotacional Público	6.372,00 m <sup>2</sup>	6,63%
Comercial Privado	2.489,80 m <sup>2</sup>	2,59%
Servicio de Infraestructuras	178,70 m <sup>2</sup>	0,19%
Red Viaria	25.478,00 m <sup>2</sup>	26,53%
Reserva de Red Viaria	955,00 m <sup>2</sup>	1,00%
TOTAL	96.017,00 m <sup>2</sup>	100,00%

De Zonas Verdes se prevén 10.022,90 m<sup>2</sup>, de los cuales una superficie de 9.602 m<sup>2</sup> que supone una superficie del 10% del Sector se computa en zonas en las que se inscribe un círculo de 30 metros de diámetro, y de Dotacional público 6.372 m<sup>2</sup>, cumpliendo las exigencias de la Ley 2/1998 tal y como se indica en el apartado 3.2.1 de la presente Memoria.

**Observación.-**

**Una de las Parcelas destinadas a reserva Dotacional se ve afectada en gran medida por la línea de edificación de Carretera, por lo que aplicando la ordenanza se ve muy mermada en sus posibilidades edificatorias.**

El número máximo de viviendas es de 336, con una parcela mínima de 125 m<sup>2</sup>.

En la siguiente tabla aparece la edificabilidad asignada a cada una de las zonas que componen el ámbito de actuación, comprobándose que la edificabilidad total es la establecida por el Plan de Ordenación Municipal:

ZONA	SUPERFICIE	Superficie Residencial	Edificabilidad	Superficie Resid. Construida	Tipología edificatoria
Norte	26.154 m <sup>2</sup>	11.518,00 m <sup>2</sup>	0,725 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.354 m <sup>2</sup>	adosada
Sur	69.863 m <sup>2</sup>	39.002,60 m <sup>2</sup>	0,563 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	21.958 m <sup>2</sup>	pareada
<b>Total</b>	<b>96.017 m<sup>2</sup></b>	<b>50.600 m<sup>2</sup></b>	<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>30.312 m<sup>2</sup></b>	

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el Plan de Ordenación tiene por objeto la ordenación detallada del Sector, pudiendo incluso modificar las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal, según se contempla en el artículo 17 de la LOTAU.

Por otra parte, en el artículo 39 de la citada ley se indica que son modificables mediante Plan Parcial las determinaciones que no sean estructurales (según definición en el artículo 24.1), y es ésta la situación en la que nos encontramos, al no resultar modificada la edificabilidad total establecida para el Sector en el Plan de Ordenación Municipal.

#### Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación

Será obligado recoger, tanto en los Proyectos de Urbanización como en la ejecución de las obras, todas las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras aprobado por el Ayuntamiento.

Red Viaria, accesos y aparcamientos

Los conceptos de composición viaria considerados han sido establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

Existen dos accesos a las zonas Norte y Sur desde la carretera provincial GU-206 en el límite noreste, marcados en el Plan de Ordenación.

#### **Justificación de los aparcamientos.**

En la zona suroeste se accede al Sector por el camino de Fuente García, pasando por este camino a formar parte de la nueva estructura viaria, calle K que corresponde al vial A-3 del Plan de Ordenación Municipal. La sección transversal de esta nueva vía es del tipo B-B', que cumple las dimensiones establecidas en el Plan de Pioz para una vial de nuevo trazado sobre un camino existente.

El vial peatonal b-3 del Plan de Ordenación, también forma parte del nuevo viario y su trazado es paralelo a la carretera local CM-204. Esta vía peatonal conecta la zona Norte, donde existe una reserva de red viaria para la ejecución de una rotonda de 65 metros de diámetro desde el cruce de viales, con el camino de Fuente García.

El resto de vías son de reparto de las zonas residenciales y no existe jerarquía viaria.

Las secciones de este sistema de vías, se ajusta a las establecidas en el Plan de Ordenación Municipal y se refleja en el plano nº 5. "Red viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo".

#### - Viario Tipo A-A':

Acera .....	1,80 metros
Calzada .....	6,40 metros
Aparcamiento .....	1,80 metros
Sección Total .....	10,00 metros

#### - Viario Tipo B-B':

Acera .....	1,80 metros
Calzada .....	6,70 metros
Camino .....	6,50 metros
Sección Total .....	15,00 metros

#### - Viario Tipo C-C':

Vía peatonal .....	4,00 metros
Sección Total .....	4,00 metros

#### - Justificación de los aparcamientos

Considerando las exigencias legales de las plazas de aparcamiento, el Plan Parcial proyecta la exigencia de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de las parcelas residenciales. Esta obligación supone:

$$30.312 \text{ m}^2 \text{ edif. Res} / 100 \text{ m}^2 = 304 \text{ plazas de aparcamiento.}$$

Es el número de plazas de aparcamiento exigido por la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha.

A esta cantidad hay que añadir las previstas en las parcelas de uso Dotacional público, en las que se prevé cumplan el estándar correspondiente, es decir, 1 plaza / 100 m<sup>2</sup> construidos, y las previstas en la parcela destinada a Comercial Privado, ambas cumplirán este mismo estándar en el interior de las parcelas, debiendo además prever una plaza para minusválidos por cada 50 plazas o fracción. Así tendremos un total de:

$$\begin{aligned} \text{Comercial privado} &\rightarrow 2.502 \times 0,6 = 1.494 \text{ m}^2 \text{ construidos} \\ &1.494 / 100 = 15 \text{ plazas} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Dotacional Público} &\rightarrow 6.372 \times 1,2 = 7.646 \text{ m}^2 \text{ construidos} \\ &7.646 / 100 = 76 \text{ plazas} \end{aligned}$$

$$304 + 15 + 76 = 395 \text{ plazas de aparcamiento,}$$

cifra que cumple con holgura las exigencias legales

Red de abastecimiento de agua

La distribución de agua potable dentro del sector se realizará desde un **depósito regulador previsto dentro de su ámbito.**

La aducción del depósito se realizará desde **la red prevista en el Plan Especial de Infraestructuras**, cuyo proyecto de desarrollo modifica ligeramente su trazado previsto y prevé una tubería de diámetro  $\varnothing$  150 mm. que discorra por el interior del Sector.

En esta conducción conectará una tubería de diámetro  $\varnothing$  100 mm. que abastecerá el depósito previsto dentro del sector, según el trazado que se indica en planos.

El esquema del trazado futuro de la red se ha proyectado mallado, siempre que ha sido posible. Toda la red discurre por el viario del Plan y prevé red de riego en las zonas verdes y espacios libres mediante tomas de riego.

Las características técnicas de esta red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, cálculos de diámetros, dotaciones, etc., se ajustarán a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, y se definirán en el Proyecto de Urbanización.

#### **Justificación de los aprovechamientos y aprovechamiento municipal.**

En función de la medición real de los terrenos, la superficie de la totalidad del Sector SU-6 resulta de 96.017 m<sup>2</sup>.

Existen dentro del sector dos usos lucrativos, el residencial unifamiliar y el comercial y se les asigna a ambos como coeficiente de ponderación la unidad.

Los aprovechamientos que resultan de la ordenación son los siguientes:

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificabilidad	Superficie construida	Aprovechamiento
Resid. unifamiliar	50.520,60 m <sup>2</sup>	54,60%	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30.312 m <sup>2</sup>	30.312 u.a.
Zonas verdes	10.022,90 m <sup>2</sup>	10,44%			
Dotacional Público	6.372,00 m <sup>2</sup>	6,63%	1,200 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.646 m <sup>2</sup>	
Serv. Infraestruct.	178,70 m <sup>2</sup>	0,19%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>	
Comercial Privado	2.489,80 m <sup>2</sup>	2,59%	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.494 m <sup>2</sup>	1.494 u.a.

Red Viaria	25.478,00 m <sup>2</sup>	26,53%			
Reserva Red viaria	955,00 m <sup>2</sup>	1,00%			
TOTAL SECTOR	96.017,00 m <sup>2</sup>	100,00%		39.630 m <sup>2</sup>	31.806 u.a.

- Las dotaciones y servicios de infraestructuras no tienen aprovechamiento lucrativo.

La edificabilidad lucrativa máxima sobre parcela, según la Ordenanza 3ª en el Grado 0, es decir, viviendas de superficie menor a 200 m<sup>2</sup>., es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., y según lo establecido en el art. 71 de la LOTAU y al constituir el sector un área de reparto independiente, obtenemos un aprovechamiento tipo de 0,331 u.a./m<sup>2</sup>. de suelo, y por tanto:

$$96.017 \text{ m}^2 \times 0,331 \text{ u.a./m}^2 = 31.806 \text{ u.a.}$$

La densidad máxima es de 35 viv/Ha., lo que supone un número máximo de viviendas de:

$$9,6 \text{ Ha} \times 35 \text{ viv} = 336 \text{ viviendas}$$

Será objeto de cesión al Ayuntamiento una superficie de suelo totalmente urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo, es decir:

$$10\% \text{ A. Tipo} \rightarrow 31.806 \times 0,10 = 3.181 \text{ u.a.}$$

#### 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.

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

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

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

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

Por otra parte, el apartado b) del Grupo 8 del Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha establece que los planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal y como establece el Título III de dicha ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos, serán sometidos a evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

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.

## **5.- PLICA CERRADA**

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Incluye:

- Compromiso de la promotora de ejecutar las obras de urbanización y conservación mientras no se produzca la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.
- La promotora acometerá la urbanización según el PAU presentado. Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad del viario, zonas verdes y dotaciones establecidas en el Plan Parcial, así como los terrenos lucrativos urbanizados correspondientes al Ayuntamiento.
- La promotora tramitará el Proyecto de Reparcelación.
- Aseguramiento de la promotora ante la Administración actuante de la obligación de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle.
- Con la firma del Convenio, la promotora presentará, ante el Ayuntamiento, la garantía, mediante aval bancario por cuantía del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.
- La promotora se compromete a iniciar la urbanización dentro de los 12 meses desde la fecha de la concesión de las autorizaciones, y a finalizarla en plazo inferior a cuatro años desde el inicio de las obras.
- Finalizadas las obras de urbanización, la promotora solicitará la recepción de las obras ante el Ayuntamiento, quien deberá decepcionarlas en el plazo de tres meses.
- La conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta del Ayuntamiento.
- La promotora podrá ceder su condición de urbanizador a un tercero.
- En el caso de incumplimiento por la promotora, se estará a lo dispuesto en los apartados 5, 6 y 7 del art. 118 del TRLOTAU.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

Incluye:

- Relación de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector.
- Disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.(Pago en metálico y pago en terrenos edificables)
- Compromisos que asume el urbanizador con el Ayuntamiento, respecto a los plazos de ejecución y respecto a las garantías.
- Estimación de los gastos de urbanización, ascendiendo a un total de 2.494.559,80 euros, más IVA..
- Proporción de los solares resultantes que constituyen la retribución del urbanizador.

## **6.- OBSERVACIONES:**

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

- 1) **En relación con los Informes 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**, se considera necesario que el Ayuntamiento remita el Plan Especial de Infraestructuras PEI del Municipio aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de Abril de 2005 a la Dirección General del Agua, con el fin de que sean tenidos en cuenta para la emisión de nuevos informes sobre este PAU.
- 2) 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, de acuerdo con el apartado b) del Grupo 8 del Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha

**En cuanto a la Alternativa técnica:**

**Observación.-**

**Una de las Parcelas destinadas a reserva Dotacional se ve afectada en gran medida por la línea de edificación de Carretera, por lo que aplicando la ordenanza se ve muy mermada en sus posibilidades edificatorias. Se propone su reconsideración.**

### **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.”

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión.

La Delegada de la Consejería de Cultura manifiesta que en Pioz hay una afección a un yacimiento arqueológico en el entorno del Castillo y no se ha emitido informe. Manifiesta que debería solicitarse informe a la Comisión de Patrimonio.

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

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

2º.- Remitir el Proyecto, antes de su aprobación por el Ayuntamiento, a la Comisión Provincial de Patrimonio, para la emisión de informe.

3º.- Notificar al Ayuntamiento.

-----  
**10º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector 2/AR-2 de Yebes. (Según art. 111 TRLOTAU).**

Se retira del orden del día.  
-----

**11º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector S-2 “Sopetrán” de Hita. (Según art. 111 TRLOTAU).**

Se retira del orden del día.  
-----

**12º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector I-7 de Torija. (Según art. 111 TRLOTAU).**

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

**“ANTECEDENTES.-**

Con fecha 17 de mayo de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Torija, el Proyecto de Urbanización del Sector I-7 del POM de Torija.

El expediente contiene:

Informe del Secretario Municipal, de 15 de mayo de 2007.

Informe favorable del Técnico Municipal, de 15 de mayo de 2007.

Resolución de la Alcaldía, de fecha 16 de mayo de 2007, por la que se acuerda aprobar inicialmente el proyecto de urbanización, someter la aprobación inicial a un periodo de información pública por un periodo de un mes y comunicar la resolución a los propietarios afectados.

**Eliminado: Estudio del Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Fontanar.¶**  
¶

**Eliminado:**

**Con formato:** Subrayado

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm, Izquierda + No en 0,63 cm

**Con formato:** Sangría:  
Izquierda: 0,63 cm

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración

**Con formato:** Subrayado

**Con formato:** Sangría:  
Izquierda: 0,63 cm, Sangría francesa: 0,64 cm,  
Tabulaciones: 1,59 cm, Lista con tabulaciones

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración

**Con formato:** Subrayado

## PROYECTO.-

Consta de:

Memoria descriptiva, con los siguientes apartados:

- Justificación.
- Explanación y pavimentación.
- Saneamiento y alcantarillado.
- Abastecimiento de agua.
- Red de protección contra incendios.
- Telefonía.
- Electricidad y alumbrado.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Accesibilidad.
- Control de calidad.
- Documentos que integran el proyecto.
- Plazos de ejecución.
- Conclusiones.

## LEGISLACIÓN.-

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

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

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

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

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

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

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

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

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

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **DESFAVORABLEMENTE**. Todo ello, sin perjuicio de la obtención previa de las preceptivas autorizaciones de los organismos que correspondan.

Con fecha 13 de septiembre de 2007, por el Ayuntamiento de Torija se aporta documentación consistente en fotocopia del D.O.C.M. de 3 de julio de 2007, relativa al anuncio sobre información pública del proyecto de urbanización para la actuación edificatoria que afecta a los polígonos industriales I-7 e I-9. Igualmente aporta fotocopia del D.O.C.M. de 3 de julio de 2007, relativa al anuncio sobre información pública del Estudio de Impacto Ambiental del Sector Industrial nº 7 del POM de Torija.”

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los demás miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Por la Delegada de la Consejería de Cultura se pone de manifiesto que antes de la ejecución es preciso hacer un estudio arqueológico de la zona. Terminada la intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la referencia hecha por la Delegada de la Consejería de Cultura.

2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

**13º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector I-9 de Torija. (Según art. 111 TRLOTAU).**

Se retira del orden del día.

Con formato: Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin  
viñetas ni numeración

Con formato: Subrayado

**14º.- Informe del Estudio de Detalle Antiguo campo de fútbol en Almonacid de Zorita.**

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

**“1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 799 habitantes, según censo del INE de 2006.

**Normativa urbanística:** Almonacid de Zorita cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 16 de diciembre de 1998. Desde entonces se han introducido dos modificaciones puntuales, con fechas de aprobación el 28 de octubre de 1999 y el 29 de julio de 2004. Esta última modificación es la afectada por el Estudio de Detalle.

**Objeto:** Se realiza el Estudio de Detalle para redefinir la zona dotacional, con el fin de conseguir viviendas similares. Cada vivienda tendrá una superficie privativa y una superficie mancomunada, y deberán desarrollarse la división mediante división horizontal. Se diseñan tres módulos con uso residencia y unas comunicaciones internas mediante viales peatonales y de acceso para vehículos de emergencia.

**Superficie:** 7.482 m<sup>2</sup>.

**Número de viviendas:** 42 viviendas protegidas

**Situación:** en el casco urbano del núcleo poblacional.

**Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:** De conformidad con lo establecido en el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento LOTAU, el Estudio de Detalle tiene por objeto el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, en manzanas completas.

## **2.- TRAMITACIÓN:**

Se remite por el Ayuntamiento el 5 de febrero de 2007, a fin de que, de conformidad con lo establecido en el art. 38 del TRLOTAU se emita el informe técnico-jurídico.

## **3.- PROCEDIMIENTO:**

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

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

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

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

**Ámbito de los Estudios de Detalle (Artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU).**

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

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el POM, PP o PERI.
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

El **art. 73** del mismo Reglamento, establece que:

- a) No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista.
- b) Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

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

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

d) Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

#### **5.- ENCAJE LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE Y EXAMEN DE SU CONTENIDO.-**

El Estudio de Detalle trae su causa de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de julio de 2004.

El documento de modificación al que se hace referencia planteó el cambio de calificación de la parcela dotacional (antiguo campo de fútbol) para destinarla a suelo residencial unifamiliar de densidad media.

Se aporta cuadro que justifica el cumplimiento de los estándares del TRLOTAU:

- Superficie total del Sector .....7.482 m<sup>2</sup>.
- Superficie de viales.....866,53 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes.....748,20 m<sup>2</sup>.
- Suelo dotacional.....808,06 m<sup>2</sup>.

El Estudio de Detalle aporta el siguiente cuadro:

- Superficie total.....7.482 m<sup>2</sup>.
- Viales.....857,25 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes.....686,57 m<sup>2</sup>.
- Suelo dotacional.....809,56 m<sup>2</sup>.

El art. 73.3 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU establece que los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

El presente Estudio de Detalle disminuye el estándar de zona verde y disminuye el espacio para viales, por lo que infringe lo establecido en el art. 73.3 del Reglamento TRLOTAU.

#### **6.- CONSIDERACIONES**

##### **OBSERVACIONES:**

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

**En cuanto al documento técnico:**

Incumple con lo dispuesto en el art. 73.3 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU.

##### **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga constar las deficiencias observadas."

Finalizada su intervención, hace uso de la palabra la Delegada de la Consejería de Cultura, quien manifiesta que es preciso la realización de un estudio arqueológico de la zona. Terminada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, con la referencia hecha por la Delegada de la Consejería de Cultura.  
2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

-----  
**15º.- Informe del Estudio de Detalle de solar en Sector I-4 de Cifuentes.**

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

A continuación hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres.

Por los asistentes se hace mención a:

- A) Que dada su proximidad al Castillo, deberá solicitarse informe a la Comisión de Patrimonio por el posible impacto visual.
- B) Que el viario debe ser público y cederlo al Ayuntamiento.
- C) Que el Ayuntamiento debe definir que es el vial interior, aclarando la naturaleza jurídica de dicho viario.

Una vez hechas las anteriores manifestaciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Informar **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle, toda vez que:  
1º.- Se infringe el art. 72 del Reglamento de Planeamiento, que determina que el Estudio de Detalle es un instrumento urbanístico de desarrollo que tiene como objeto manzanas o unidades urbanas equivalentes completas (no siendo este el supuesto contemplado). 2º.- Se cambia la tipología contemplada en las Normas Subsidiarias, por lo que excede del contenido legal del Estudio de Detalle.

-----  
**16º.- Informe del Estudio de Detalle que afecta a la parcela sita en la Avda. Obispo Díaz Guerra, nº 1 D, manzana denominada "Señorío de la Rosaleda", de Sigüenza.**

Por los asistentes se acuerda dejar sobre la mesa el Estudio del presente Proyecto, a fin de que por el Servicio de Urbanismo se recabe del Ayuntamiento más información para adoptar el acuerdo pertinente.

-----  
**17º.- Informe del Estudio de Detalle que afecta al solar en C/ Camino de los Toros, nº 9 y 11, de Sigüenza.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido es el siguiente:

**"1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 4.629 habitantes, según censo del INE de 2006.

**Normativa urbanística:** Sigüenza cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22 de agosto de 1990.

**Objeto:** El Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de un vial interior perpendicular al de acceso existente, que permita desarrollar la ordenación propuesta con cuatro viviendas unifamiliares.

**Situación:**

- Calle Camino de los Toros, nº 7 y 9 de Sigüenza.

**Clasificación:** Las NN.SS. clasifican la parcela como suelo urbano residencial, con Ordenanza IV-3

**Uso y tipología:** El uso es el residencial en sus clases de unifamiliar.

**Ámbito:** Tiene una superficie de 1.202,31 m<sup>2</sup>.

**Procedencia de redacción de Estudio de Detalle y contenido:** Como recoge el informe del arquitecto municipal que obra en el expediente, el E.D. no altera los parámetros urbanísticos correspondientes a la edificabilidad máxima resultante, altura y ocupación máxima permitida, toda vez que no existe fondo máximo edificable en ordenanza.

Edificabilidad resultante de aplicar Ordenanza (0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).- 901,73 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad resultante del Estudio de Detalle.- 843,00 m<sup>2</sup>.

Se mantiene la aplicación de la Ordenanza VI -3 de las N.N.S.S.

**Observación.-**

El artículo 2.7.3.b de las N.N.S.S. establece que "La delimitación del ámbito de estudio habrá de ser propuesto y aceptado por el Ayuntamiento. En casos especiales, el Ayuntamiento podrá admitir la redacción de estudios de Detalle de ámbito menor que el de la manzana".

El técnico municipal informa favorablemente el ámbito del E. D. y el Ayuntamiento tramita el expediente, pero no se justifica la ordenación de la manzana.

No obstante lo anterior el art. 72 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para **manzanas o unidades urbanas equivalentes completas**.

Por todo ello no se considera cumpla el art. 72 del RP, ni el tratamiento de la manzana a base de Estudios parciales de Detalle se justifica en los informes municipales como caso especial de las N.N.S.S. de Sigüenza.

**2.- TRAMITACIÓN:**

Se solicita informe por el Ayuntamiento de Sigüenza, al amparo de lo establecido en el art. 38.1 TRLOTAU.

Con fecha 15 de marzo de 2007 la Junta de Gobierno Local ordena su publicación en el D.O.C.M. y en un periódico.

Sale a exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 2 de Julio de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria el 26 de Junio de 2007.

El Certificado del Secretario del Ayuntamiento de 24 de Julio de 2007, manifiesta que no se han presentado alegaciones.

El informe del arquitecto municipal de fecha 11 de Junio de 2007 es favorable.

**3.- PROCEDIMIENTO:**

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

Artículo 138.2.3º: **durante el período de información pública**, al que habrá de someterse el documento, **se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como**

**preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.**

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

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

**Ámbito de los Estudios de Detalle (Artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU).**

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

- a) *Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el POM, PP o PERI.*
- b) *Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

El **art. 73** del mismo Reglamento, establece que:

- a) *No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista.*
- b) *Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:*
  - *Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se le atribuya a un uso dotacional público.*
  - *Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*
  - *Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*
- c) *Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.*
- d) *Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

#### **5.- CONSIDERACIONES**

##### **OBSERVACIONES:**

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

**Ninguna. No obstante, de conformidad con lo previsto en los artículos 109, 110 y Disposición Transitoria primera del TRLOTAU, la actividad de la ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras.**

**En cuanto al documento técnico:**

##### **Observación.-**

Por todo ello no se considera cumpla el art. 72 del RP sobre la ordenación para **manzanas o unidades urbanas equivalentes completas**, ni el tratamiento de la manzana a base de Estudios parciales de Detalle se justifica en los informes municipales como caso especial de las N.N.S.S. de Sigüenza.

#### **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe en el que se haga constar las deficiencias observadas.”

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

- ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.  
2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento.

-----

**18º.- Solicitud de licencia de Obra Provisional para la Construcción de 8 Viviendas Piloto y Nave para Oficina Comercial en El Área de Reparto 2 del Sector 4 del POM de Cañizar.**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO** Informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, e inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes, extremos estos de los que deberá darse cumplida cuenta a esta Comisión Provincial.

Como quiera que el PAU del Sector 4 no ha sido informado ni aprobado definitivamente, el sentido de este informe queda condicionado a la aprobación definitiva del PAU.

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración

**Eliminado:** Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de Campillo de Ranas de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶

¶ Toma de conocimiento de la aprobación por el Ayuntamiento de Valverde de los Arroyos de la Ordenanza Municipal de Edificación.¶

¶ **Obras de Carácter Provisional:**¶

**Con formato:** Subrayado

-----

**19º.- Obra de carácter provisional en suelo rústico de Valverde los Arroyos, solicitada por D. Gregorio Mata Monasterio.**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO** Informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, e inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes, extremos estos de los que deberá darse cumplida cuenta a esta Comisión Provincial.

**Con formato:** Sangría:  
Izquierda: 0,63 cm,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

**Con formato:** Subrayado

-----

**20º.- Obra de carácter provisional en suelo rústico de Valverde de los Arroyos, solicitada por Dña. Consuelo Monasterio Benito.**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**Con formato:** Sangría:  
Izquierda: 0,63 cm,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

**Con formato:** Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

**Con formato:** Subrayado

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO** Informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, e inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de su demolición, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes, extremos estos de los que deberá darse cumplida cuenta a esta Comisión Provincial.

-----  
**21º.- Proyecto de construcción de Nave-Almacén para Explotación Agrícola, en el término municipal de Heras de Ayuso, promovido por D. Gonzalo González Aguilar.**

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

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

Con formato: Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin  
viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

Eliminado: Calificaciones  
Urbanísticas:¶

Con formato: Subrayado

-----  
**22º.- Proyecto de construcción de Central Hidroeléctrica "Salto de los Molinos" de Bolarque en el término municipal de Almonacid de Zorita, promovido por Unión Fenosa.**

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

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

Con formato: Sangría:  
Izquierda: 0,63 cm,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

Con formato: Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin  
viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

Con formato: Subrayado

-----  
**23º.- Proyecto de construcción de Nave-Almacén agrícola en el término municipal de Viñuelas, solicitada por Toribio Gutiérrez e Hijos, S.L.**

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

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la calificación urbanística.

Con formato: Sangría:  
Primera línea: 0,95 cm, Sin  
viñetas ni numeración,  
Tabulaciones: 1,59 cm,  
Izquierda

Con formato: Subrayado

**24º.- Ruegos y preguntas.**

En este momento se incorpora a la reunión la Directora General de Planificación Territorial, quien es presentada por el Sr. Presidente.

La Directora General saluda a los asistentes y hace una breve referencia de las funciones encomendadas a la nueva Dirección General, haciendo una mención especial al Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares y municipios limítrofes, así como al Plan de Ordenación del Territorio Regional.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14,30 horas del día anteriormente reseñado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE