

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
DE GUADALAJARA, EL DÍA 31 DE ENERO DE 2008**

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidenta:

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

Vocales:

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

D. Miguel Angel García Valero (En representación de la Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura en Guadalajara).

D. D. Alejandro López Bodoque (En representación del 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. 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. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos).

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 Consejo de Vivienda y Urbanismo).

Ponente:

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

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Secretario de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara).

Excusa asistencia: D. Santos López Tabernero (Delegado de la Consejería de Agricultura).

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 7 de noviembre de 2007. -

Con formato: Sangría:
Izquierda: 1 cm, Primera línea:
0 cm

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 7 de noviembre de 2007, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón.-

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

"1.- ANTECEDENTES

Población: 3656 habitantes, en censo de 2006.

Promotor: Ayuntamiento de Molina de Aragón.

2.- OBJETO

El objeto de la modificación, es la delimitación de un nuevo Sector de suelo urbanizable, en el denominado "Paraje Las Viñas", con uso característico terciario con el fin de ubicar un Parador de Turismo.

Afecta a terrenos actualmente clasificados como:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística SRNUEP 14.126,79 m²
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental SRNUEP 3.891,20 m².
- Suelo rústico de reserva SRR 3.146,24 m².
- Suelo urbano SU 648,00 m².

Situación: Los terrenos son colindantes al suelo urbano, lindando al N. con s. Rustico, al S. Con S. Urbano, al Este con vía Pecuaria, y al Oeste con Camino.

Las afecciones al mismo son.-

Las Protecciones del suelo rústico.

La zona de policía del cauce del río Gallo.

La vía pecuaria que lo atraviesa.

Superficie total 21.812 m².

3.- TRAMITACIÓN

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

Información pública

Publicación D.O.C.M. n° 244: 23-Novbre-2007

Publicación diario "Nueva Alcarria": 27-Novbre-2007

Resultado de la información pública: Certificado 28-Dcbre-2007

Se presenta una alegación por D. Alberto Usero Usero

El Pleno desestima la alegación el 28 de Enero de 2008.

APROBACIÓN INICIAL 28-Enero-2008

Se Solicitan los siguientes informes por el Ayuntamiento con fecha 19/11/2007:

- A Confederación Hidrográfica del Tajo
- A la Diputación Provincial
- A Delegación de Bienestar Social
- A Delegación de Medio Ambiente
- A Director General del Agua

Se emiten los siguientes informes

- **Dirección General del Agua**

Sobre Saneamiento y Depuración.-

Se indica que el sistema de saneamiento se conectará con la red general del municipio, en la plaza de San Francisco y que el caudal medio de vertido se ha estimado en 27.682l/día.

Al acometer a la red general será la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronunciará sobre el vertido a la EDAR, y la capacidad de los colectores. No se prevén obras en materia de depuración por la Dirección.

Sobre Abastecimiento.-

El abastecimiento se realiza desde la red municipal. Se prevé un depósito y un grupo de presión para dotar de presión a la red.

La demanda media es de 40 m³/día. El consumo instantáneo máximo es de 18,93 l/sg.

La Consejería no tiene competencia sobre el abastecimiento de Molina ni gestiona su servicio. No se prevén obras de la Consejería.

Sobre depuración de aguas residuales.-

La EDAR es capaz de asumir nuevos vertidos de aguas, entre ellos los derivados del sector "Paraje Las Viñas".

- **Confederación Hidrográfica del Tajo.**

Con fecha 12 de Diciembre de 2007 se requiere al Ayuntamiento que para emitir el informe solicitado, le aporte cuantificación de las necesidades de agua previstas en el nuevo planeamiento, indique expresamente la procedencia del recurso demandado, y justifique mediante certificación del propio Ayuntamiento si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas así como las disposiciones administrativas que amparen el derecho al uso del agua.

Con fecha 23 de Enero de 2008 se recibe por FAX de la Subdelegación del Gobierno en Guadalajara informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 15 de Enero de 2008, recogiendo que:

"El pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física de recurso para satisfacer la demanda derivada de la Modificación Puntual n° 6 en los términos contemplados en este informe, puede ser contemplado, debiendo quedar condicionado a la necesaria adecuación administrativa, mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas, que amparen todos los aprovechamientos".

Sobre Policía de cauces señala genéricamente que toda actuación deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

- **Patrimonio**

La Dirección General RESUELVE: En base a las Prospecciones arqueológicas realizadas, AUTORIZAR CON CONDICIONES, la realización de la obra civil.

La Comisión Provincial de Patrimonio con fecha 12 de septiembre de 2007 acuerda:

"Visto el expediente se informa favorablemente. El proyecto básico deberá tener en cuenta el diseño y volumen de lo inmuebles a construir y su integración ambiental con el conjunto histórico, y deberá ser informado por esta Comisión".

- **Medio Ambiente**

La Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara RESUELVE, sobre esta Modificación, (DOCM 6 Novbre. 2007, Resolución 24/10/2007) que:

La Modificación nº 6 de las NN.SS. es Ambientalmente viable y no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

Con fecha 23 de Enero de 2008, la delegación provincial de medio ambiente informa que respecto a la medida vinculante para la integración ambiental de la modificación nº 6 de las NN.SS. respecto a la modificación del trazado del cordel de los arenales, considera que se dará cumplimiento a la misma una vez que se resuelva la modificación de trazado propuesta por el Ayuntamiento de Molina de Aragón.

- **Bienestar Social**

Con fecha 21 de Enero de 2008 por la Delegación Provincial de Bienestar Social, se emite informe sobre La Modificación Puntual nº 6 y el Plan Parcial, recogiendo cumple con la Normativa de Castilla La Mancha en materia de Accesibilidad.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como indica El Documento:

La afección a SRNUEP queda justificada por el interés de la propia actuación urbanizadora (el Ayuntamiento la ha definido como de interés público), siempre y cuando la edificación resultante respete el paisaje preexistente y se plantee una modificación del trazado de la vía pecuaria según los requerimientos de la legislación vigente en este aspecto. La afección a SRR está prevista en el RP de TRLOTAU, siempre que se justifique adecuadamente. La afección a SU es resultado de un análisis de la situación actual de esos terrenos, en la que queda demostrado que no disponen de los servicios urbanos básicos para ser considerados como suelo urbano consolidado.

El objeto de este documento es establecer una ordenación que vincule positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado. (Artículo 6.2.b del TRLOTAU).

Al estudiar las posibles alternativas de emplazamiento sector con destino terciario, se ha considerado como prioritaria la ubicación en terrenos con unas buenas condiciones estéticas desde el núcleo urbano, puesto que se encuentra situado frente al Castillo fortificado de origen medieval, declarado conjunto histórico en 1965 y que constituye un referente de la localidad. Además, se ha tenido en cuenta que los terrenos estuviesen cercanos al núcleo urbano y carreteras, por la comunicación y para conectar las acometidas necesarias.

De las distintas soluciones consideradas la menos impactante es la ubicación descrita en el Estudio Ambiental.

La actuación propuesta, a pesar de tener que modificar la calificación urbanística del suelo otorgada por el planeamiento para permitir los usos previstos, no sólo no es incompatible con el sostenimiento del territorio, sino que fomenta su mantenimiento y conservación, además del impulso económico que proporciona la creación de una zona de uso terciario. Se completa el conjunto con las dotaciones y espacios libres necesarios establecidos por la legislación vigente.

Con esta modificación puntual se obtiene el suelo necesario para la implantación de determinadas actividades terciarias de tipo hotelero que no podrían ser albergadas con las actuales Normas Subsidiarias actuales en el municipio de Molina de Aragón.

Además se reserva el suelo necesario para albergar las zonas verdes y dotaciones necesarias, establecidas en el art. 31 del Texto Refundido de la LOTAU, que complementen y mejoren la zona terciaria, estableciendo su ubicación dentro del sector.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Normativa urbanística actual según el planeamiento vigente.

Según régimen de suelo rústico vigente.

Propuesta de Modificación.

	SECTOR "Paraje las viñas"
Superficie (o ámbito)	21.812,23 m ²
Zona Verde	2.281,23 m ² . Cumple LOTAU
Dotacional	1.090,62 m ² Cumple LOTAU
Red viaria	3.595,83 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Urbanizable
Uso principal y ordenanza	Terciario
Superficie parcela neta	14.944,55 m ²
Edificabilidad	0,90m ² /m ² - 13.450 m ²
Aprovechamiento tipo	0,6167627
Plazas de Aparcamiento privada	68

Plazas de Aparcamiento públicas	34 Cumple LOTAU
---------------------------------	-----------------

Normas urbanísticas actuales según el planeamiento vigente.

No existe normativa específica para uso terciario en las NN.SS.

Normas urbanísticas de acuerdo con la propuesta.

Ocupación.- Solo se establece retranqueo mínimo de 5 metros.

Edificabilidad neta máxima.- 0,9 m²/m².

Parcela mínima.- 5.000 m². con fachada mínima de 25 m.

Altura.- P. Baja + III.

H.- 16m sobre rasante en el punto más favorable, o 23 metros en el más desfavorable.

Bajo rasante en sótano 2 alturas. No cuenta edificabilidad.

5.- CONSIDERACIONES

En la ejecución de obras derivadas del desarrollo del PAU se tramitarán las autorizaciones necesarias ante Confederación Hidrográfica del Tago sobre otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas que amparen todos los aprovechamientos de abastecimiento de agua, y con la preceptiva autorización de este Organismo sobre policía de cauces.

PROPUESTA

Aprobación definitiva.”

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

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 6 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón.

3º.- Informe sobre modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal de Espinosa de Henares, de conformidad con lo establecido en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU.-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 14 de Junio de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Espinosa de Henares el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Espinosa de Henares, 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 Espinosa de Henares cuenta, en la actualidad, con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 23 de Marzo de 1987, y tres Modificaciones Puntuales.

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.-

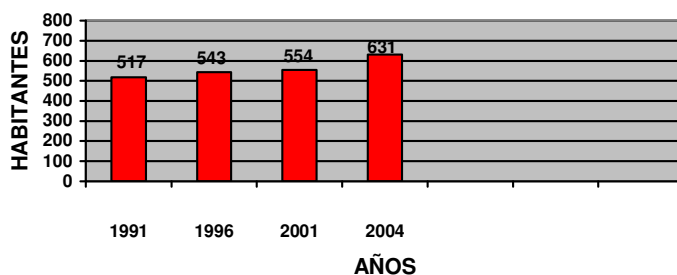
El presente POM, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, considera como **ordenación estructural** las siguientes determinaciones:

Las directrices (sobre la base de criterios de sostenibilidad) de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de ordenación del Territorio.

Las directrices (sobre la base de criterios de sostenibilidad) de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, son las siguientes:

- 1º.- Ampliar el suelo industrial, impulsando y promocionando iniciativas encaminadas a la creación de un entorno favorable para el desarrollo de la actividad económica, que facilite la expansión de las empresas existentes y promueva la instalación de otras nuevas, generando nuevos empleos.
- 2º.- Generar un desarrollo residencial equilibrado, mediante la adecuación de la oferta de suelo, vivienda y equipamientos a las necesidades demográficas presentes y futuras, creando suelo residencial con las cargas y cesiones exigidas por el TRLOTAU, que pueda absorber la demanda de viviendas existente, rompa la tendencia al envejecimiento de la población actual y genere una perspectiva económica nueva y favorable para el municipio.

EVOLUCION DE LA POBLACION



En el gráfico se observa como Espinosa de Henares ha mantenido una tendencia ligeramente creciente en cuanto a sus cifras de población desde principios de los años 90 de manera que Espinosa ha recuperado población, superando ligeramente el número de vecinos de 1981, que era el de 521.

- 3º.- Habilitar espacios públicos unitarios y con una ubicación estratégica que permita su máximo aprovechamiento y disfrute, concentrando las cesiones derivadas de la ejecución del planeamiento.
- 4º.- Mejorar y completar la estructura de servicios existentes en el municipio hasta alcanzar un nivel de calidad que retenga a la población actual y favorezca el asentamiento de nuevos habitantes, y mejorar las infraestructuras existentes de transportes, las infraestructuras básicas y los equipamientos sociales para una mejor calidad de vida de la población.
- 5º.- La protección y conservación del medio natural obteniendo un entorno de calidad acorde con las exigencias del desarrollo sostenible. Así como también la protección y prevención de los ámbitos de valor arqueológico e histórico.
- 6º.- La consolidación y rehabilitación del casco urbano mediante medidas que tiendan a su revitalización como centro del municipio.
- 7º.- El tratamiento de los espacios con materiales homogéneos, evitando en todo caso la mala utilización de aquellos que desvirtúan la imagen unitaria que debería poseer.
- 8º.- La compatibilidad de todos los objetivos con criterios de crecimiento racional basados en la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente y el entorno, como:
 - Tender a un modelo de ciudad compacta y especialmente continua, que asegure oportunidades para el intercambio económico y cultural, evitando en gran medida las situaciones segregadoras, lo cual es básico para la convivencia, la tolerancia y en suma para la estabilidad social.
 - Permitir la multiplicidad de usos en todas las áreas, evitando la segregación social o económica.
 - Favorecer el bioclimatismo arquitectónico por medio de un trazado urbano apropiado en estructura.

- Proponer densidades residenciales medias, suficientes para garantizar el bienestar psico-físico a la vez que permite un elevado nivel de relación y contacto, a unos costes de mantenimiento aceptables.
- Promover la utilización de materiales de construcción no tóxicos y reciclables.
- Integrar, diseñándolo convenientemente, la red de espacios libres en la estructura urbana.
- Regular una dotación mínima de energía renovable así como un reciclaje mínimo de agua en todos los edificios.
- Promover el aprovechamiento de los recursos naturales: Sol, viento, agua de lluvia, y control sobre los residuos sólidos.
- En cuanto a los lugares históricos, se propone el siguiente conjunto de medidas: Evitar en lo posible las ordenanzas de sustitución de edificios en los centros consolidados, Protección del patrimonio arquitectónico histórico o caracterizador de la población y procurar la conservación de los trazados de caminos históricos en las nuevas expansiones.
- Utilizar la topografía como base de la ocupación racional de los futuros desarrollos.

En cuanto a la adecuación del POM de Espinosa al POT del Corredor del Henares y zona colindante con la Comunidad de Madrid (Guadalajara), Espinosa y Carrascosa no resultan afectadas por el mismo, si bien, se asumen los mismos objetivos o directrices para su desarrollo urbanístico.

La clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), su división en categorías y la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

En concreto, el 100 % del suelo en Espinosa y Carrascosa, ocupa una superficie de 38.867.216,62 m², de los cuales pretendemos destinar:

El 1,97 % a Suelo Urbano (766.931,50 m²)

El 6,19 % a Suelo Urbanizable (2.407.240,21 m²)

El 91,83 % a Suelo Rústico (35.693.044,91 m²)

La delimitación preliminar de los sectores de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, con la secuencia de su desarrollo, orden básico de prioridades y regulación de las condiciones para su programación.

Sectores de Uso Residencial

Se propone la clasificación de 10 Sectores urbanizables, 7 de los cuales se encuentran próximos al núcleo de Espinosa de Henares y los otros 3 al de Carrascosa.

El desarrollo de los sectores residenciales complementará la trama urbana dada su situación estratégica alrededor del núcleo urbano, excepto el Sector R6, en el que se destinarán aproximadamente 90 hectáreas a la construcción de un gran espacio lucrativo de carácter privado consistente en un campo de golf, ofreciendo así un carácter lúdico-deportivo excepcional destinado a segunda vivienda y por lo tanto su relación con el núcleo urbano no es tan directa.

El campo de golf, que es parte fundamental de la ordenación, viene a cubrir la importante demanda existente de espacios dedicados a la práctica de este deporte (no en vano el golf cuenta con el mayor número de federados en España), en perfecta armonía y compatibilidad con el entorno y siguiendo directrices de sostenibilidad y criterios medioambientales, tales como el reciclaje y la utilización de aguas para el riego. El campo de golf será un espacio natural integrador que contribuya a mimetizar la actividad residencial.

Sectores de Uso Industrial

Se propone la clasificación de 3 Sectores industriales (2 en el entorno del medio urbano de Espinosa y 1 próximo al de Carrascosa), estratégicamente situados cerca de las más importantes vías de comunicación, como son las vías de ferrocarril y la carretera GU-166. Se trata de Sectores destinados a la implantación de pequeña y mediana industria.

En cuanto a la secuencia de su desarrollo tampoco parece necesario seguir un orden básico de prioridades, dada su situación y superficies

El Uso global mayoritario, intensidades y densidades edificatorias máximas para cada sector, ámbito de reforma interior, Unidad de Actuación y Zona de Actuación Urbanística, así como delimitación de las zonas de reparto y fijación de aprovechamientos tipo.

A continuación expresamos este punto mediante la siguiente tabla:

SUELO URBANIZABLE

	SECTORES	SUPERFICIE SUELO m ²	SIST. GRAL. ADSCRITO m ²	SUPERFICIE TOTAL m ²	DENSIDAD viv/Ha	AREAS DE REPARTO	APROV. TIPO u.a./m ²	APROV. REAL m ² c	Nº VIV. TOTAL	M2/VIV
ESPINOSA										
	S R1	20.962,20	2.096	23.058,06	35	AR1	0,35	8.070	73	110,00
	S R2	23.772,11	2.377	26.148,92	35	AR1	0,35	9.152	83	110,00
	S R3	22.215,64	2.221	24.436,83	35	AR1	0,35	8.553	78	110,00

	S R4	27.039,48	2.703	29.742,97	35	AR1	0,35	10.410	95	110,00
	S R5	58.871,30	0	58.871,30	35	AR2	0,35	20.605	206	100,00
	S R6	1.819.251,70	43.648	1.862.899,70	7	AR3	0,12	223.548	1.273	175,54
	S R7	87.237,70	0	87.237,70	35	AR4	0,35	30.533	305	100,00
		2.059.350,13		2.112.395,48				310.871	2.114	
	SIST GRAL 1	9.397,35								
	SIST GRAL 2	43.648,00								

CARRASCOSA	S R8	39.520,23		39.520,23	35	AR5	0,5	19.760	138	142,86
	S R9	3.268,00		3.268,00	35	AR6	0,35	1.144	11	100,00
	S R10	75.125,30		75.125,30	40	AR7	0,5	37.563	301	125,00
		117.913,53		117.913,53				58.467	450	

TOTAL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

2.230.309,01	369.338	2.564
--------------	---------	-------

	S I1	15.085,32				0,6	9.051	
	S I2	73.713,69				0,6	44.228	
		88.799,01					53.279	

	S I3	168.817,06				0,4	67.527	
--	------	------------	--	--	--	-----	--------	--

TOTAL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

257.616,07	120.806
------------	---------

TOTAL	2.487.925,08
--------------	---------------------

SUELO URBANO

ESPINOSA			CARRASCOSA		
342.281,30	252.149,66	consolidado	349.739,10	405.106,66 M²	
	10.887,21		44.201,45		
	10.493,04		11.166,11		
	48.532,10				
	20.219,29				
24.285,72	1.688,61	No consolidado			
	9.674,32				
	7.029,90				
	2.515,29				
	3.377,60				

366.567,02 M²

TOTAL SUELO URBANO

771.673,68 M²

Los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, SG de dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres.

La definición de los sistemas generales habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes.

El Presente Plan de Ordenación Municipal prevé un crecimiento de 987 viviendas habituales con una media de 3 habitantes por vivienda, dando como resultado 2.961 habitantes potenciales de derecho, que unidos a los 631 habitantes actuales, arroja un resultado de 3.592 habitantes de derecho en un futuro, por lo que el dimensionado de los sistemas generales nunca será menor a 8.980 m², valor contemplado dentro de los 43.648 m² que se establecen en el POM.

- b) Las Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicio de titularidad o carácter supramunicipal no están, por el momento, contempladas en el POM.

Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del POM.

- a) Promover un desarrollo ordenado de las áreas urbanas adecuado a las necesidades de la población y compatible con los recursos del territorio.
b) Gestionar de forma responsable y proteger los recursos naturales, históricos y patrimoniales
c) Mejorar las infraestructuras y los equipamientos sociales para una mejor calidad de vida de la población.
d) Diversificar la estructura productiva y mejorar los niveles de competitividad del territorio.

Los criterios para la ordenación del Suelo rústico

CLASIFICACIÓN

El suelo rústico se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

- a) Suelo Rústico de Reserva.
b) Suelo Rústico no urbanizable de especial protección.

OBSERVACIONES 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 en relación con la Ordenación estructural propuesta:

- Respecto al “Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT)”.

El documento plantea un crecimiento municipal moderado con sectores que completan la trama urbana por su situación alrededor del núcleo Urbano, con excepción de la singularidad de introducir un Sector-6 de Suelo Urbanizable de gran superficie: 186 Has. en el que se propone la ejecución de un Campo de Golf que ocupe 90 Has. y el resto para la implantación de suelo residencial de baja densidad 7 viv/Ha. con capacidad para 1.273 viviendas de segunda residencia.

El argumento de su implantación en la memoria del Plan, es:

El campo de golf, que es parte fundamental de la ordenación, viene a cubrir la importante demanda existente de espacios dedicados a la práctica de este deporte (no en vano el golf cuenta con el mayor número de federados en España), en perfecta armonía y compatibilidad con el entorno y siguiendo directrices de sostenibilidad y criterios medioambientales, tales como el reciclaje y la utilización de aguas para el riego. El campo de golf será un espacio natural integrador que contribuya a mimetizar la actividad residencial.

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. En este sentido, cabe objetar al modelo territorial planteado por el municipio que: No se dan otros argumentos como estudios de mercado sobre la demanda de su implantación, la idoneidad de su emplazamiento, la disponibilidad de agua suficiente, así como su previsible ubicación dentro del Sector.

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 Municipio no se encuadra en el POT del Corredor del Henares, por lo que no se hacen comentarios a este respecto.

- Respecto a la “Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con

delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes”.

Se aporta, no obstante deberá justificar el suelo urbano consolidado y no consolidado según art. 45 de la LOTAU

- Respecto a la “Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”.

Se aporta. El Plan recoge que no es necesario establecer un orden básico de prioridades, salvo que el sector R7 se desarrollará después del R6.

Se hecha en falta la programación de plazos del Sector R-6 y de la ejecución del Campo de Golf en coordinación con las viviendas del mismo, como Sector excepcional en el Plan.

- Respecto a el “Establecimiento del uso global mayoritario y) para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho”.
- “Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos”.

No se aporta definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA).

No se aporta ordenación, ni fichas para el Suelo urbano no consolidado, justificándolo por el art. 45 de la LOTAU.

No se aporta ordenación de los Sectores de Suelo Urbanizable colindantes con el Suelo Urbano.

Existe discrepancia en los datos de aprovechamiento del plan y del aprovechamiento tipo de la Memoria y de las Fichas de Suelo Urbanizable presentadas.

- Respecto al “Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido. La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

- b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

- c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

- d) Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes”.

No se calcula bien la Superficie a reservar para parques y jardines públicos ya que se parte de un dato de crecimiento del nº de viviendas de 987, cuando en los Sectores de Suelo Urbanizable se prevén 2.564 viviendas. No se detalla su localización.

No se aportan redes Generales de infraestructuras, ni se reserva Superficie para Depuradora o Depósito Regulador del Abastecimiento.

No se aportan Sistema General de comunicaciones, o redes estructurantes del viario.

Por el carácter reducido de los Sectores se deberá prever que se cumplan las necesidades mínimas de superficie dotacional educativa.

La nueva oferta residencial, de acuerdo con el Avance, fija 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 hubieran 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.

- *Respecto a “Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.” Se aporta.*
- *Respecto a “Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).” Se aporta”.*

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

Por el Presidente se argumenta que sería deseable que el P.O.M. contemplase una programación orientativa, toda vez que con ello se podría coordinar el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativa al incremento de la demanda de los recursos hídricos.

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

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con la advertencia de que ello no supone un juicio definitivo, el cual vendrá condicionado, en el acto de aprobación definitiva, por el resto de los informes sectoriales.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Nº 1 (parte suspendida) del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo. (Artículo 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.-

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 30 de enero, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

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

OBJETO

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

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN *Trata de los siguientes temas:*

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

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

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

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

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

Tras el correspondiente debate se acuerda por unanimidad:

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

Con fecha 24 de octubre de 2007, el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo remite el expediente de subsanación de deficiencias de la modificación puntual nº 1 del P.O.M. de Cabanillas del Campo, solicitando su aprobación definitiva.

Se aporta certificación del acuerdo de la aprobación inicial, de fecha 27 de septiembre de 2007, así como la inserción de este acuerdo en el D.O.C.M. y en uno de los periódicos de mayor difusión y notificación a los interesados en el Sector.

Se incorpora la nueva redacción del art. 78 del P.O.M. y planos 6.1, 6.2 y 6.3.

A juicio de este Servicio se considera que la documentación aportada cumple con los requerimientos hechos por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 30 de enero de 2007.

Se propone su aprobación definitiva”.

Terminada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Aprobar definitivamente la parte suspendida por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de enero de 2007 (artículo 78) de la Modificación Puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

5º.- Informe del Plan Especial de Mejora del Solar Pº de La Cabezuela y Pº del Observatorio, del Plan de Ordenación Municipal de Yebes. (Artículo 122 TRLOTAU).

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 239 habitantes.

Objeto: mejorar las dotaciones para equipamiento comunitario público y viario existentes en la zona, así como complementar los espacios comerciales y de aparcamiento.

Superficie: 9.414,97 m².

Situación: dentro de suelo urbano, en la zona norte.

ENFOQUE LEGISLATIVO.-

Los Planes Especiales complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso **incluso modificando**, las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso, las de la ordenación estructural (Art. 77 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU).

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada y, en su caso la estructural en áreas de suelo urbano con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar intensidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

El número 2 del art. 85 RP establece, a los efectos de lo dicho anteriormente, que el planeamiento general podrá considerar:

- a) Áreas integradas de suelo urbano objeto de operaciones de renovación urbana, las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.

- b) Áreas de rehabilitación preferente, aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socio-económica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Atendiendo a su objeto, los PERI pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrolla concretan o precisan las determinaciones del POM y establecen la ordenación detallada. A estos efectos, el art. 20.6 del RP dispone que en el supuesto de que el POM remita a Plan Especial de Reforma Interior un área concreta de suelo urbano, el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERIM) acomodan la ordenación detallada y, en su caso, estructural para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano.

El PERI comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.

Las determinaciones de los PERIM pueden modificar:

- La **ordenación detallada** definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.
- La **ordenación estructural** a que se refiere el art. 19 del RP, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo 89.

Así pues, los PERIM pueden alterar o modificar la ordenación estructural, siempre y cuando:

- Mejoren, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y
- Cumplan, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos en la ordenación originaria.

De todo ello cabe concluir que los PERID son un instrumento de planeamiento de desarrollo de suelo urbano, que concretan y precisan las determinaciones de los POM y establecen la ordenación detallada.

Por su parte, los PERIM son instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelo urbano que pueden modificar la ordenación detallada definida en el POM, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca; o bien modificar la ordenación estructural con los límites establecidos en el art. 89.1 RP.

En ambos supuestos (PERID y PERIM) se precisa que el Plan Especial de Reforma Interior cumpla alguna de las finalidades establecidas en el art. 85 RP.

2.- TRAMITACIÓN:

El artículo 141 del Reglamento de Planeamiento establece el procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales de Reforma Interior a los que se refiere el artículo 77.2 del Reglamento se atenderán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación. Así pues, de conformidad con lo establecido en el art. 139.3 b) del Reglamento de Planeamiento, **la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento**, previa aprobación inicial, al comportar modificación de la ordenación estructural, y previo informe vinculante de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Publicación D.O.C.M. nº 242:	21-11-2006
Publicación diario "Nueva Alcarria":	14-11-2006
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones en el período del mes de información pública.
Aprobación inicial:	30-01-2007

INFORMES:

En el expediente constan los siguientes informes:

- Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en el que se manifiesta que el Plan Especial no afecta a Áreas o Recursos Naturales Protegidos por la legislación.
- Informe Técnico favorable del Plan Especial.
- Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, sobre Accesibilidad, de fecha 22 de octubre de 2007.
- Se aporta certificado municipal de haber solicitado el 10 de septiembre de 2007, informe a la Consejería de Obras Públicas, de conformidad con lo establecido en el art. 16.1 del Ciclo Integral del Agua. El informe, pese a haber transcurrido más de un mes, no se aporta. Por el Ayuntamiento se acredita que el PERI está dentro del casco urbano y que tiene asignado de la Confederación Hidrográfica del Tajo recursos hídricos suficientes para el casco urbano y los incrementos de viviendas contemplados en el mismo.
- Informe favorable de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, de 20 de noviembre de 2007, en el que literalmente se dice: "Informa favorablemente la solicitud presentada por el municipio de Yeves, incluyendo expresamente en dicho informe la literalidad de las consideraciones expuestas anteriormente, así como la obligatoriedad para los interesados de hacer frente al coste total de las posibles infraestructuras que se deriven de las citadas actuaciones urbanísticas, y haciendo constar que la asignación definitiva de caudales a los municipios de la Mancomunidad se realizará por la Confederación Hidrográfica del Tajo cuando otorgue la pertinente concesión de aguas".
- Informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha sobre disponibilidad de suministro de agua del sistema de Almaguera-Mondéjar para abastecimiento del municipio de Yeves, de fecha 16 de noviembre de 2007.

En dicho informe se manifiesta que en virtud del Convenio de colaboración entre Aguas de Castilla La Mancha y la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña, la dotación máxima de caudal asignable a cada uno de los municipios integrados en el Sistema, a los efectos de la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los POM con los recursos disponibles, se realizará mediante reparto proporcional. Los caudales asignados al conjunto de beneficiarios de Guadalajara ascienden a 313,08 l/s. Como dato adicional se hace constar que el volumen de agua suministrado en el año 2006 equivale a 95,93 l/s.

- Informe de la Dirección General del Agua sobre saneamiento y depuración, de fecha 8 de noviembre de 2007, en el que se hacen constar los siguientes hechos: a) Que el suelo donde se va a actuar está clasificado de urbano. B) Que el solar está dotado de los servicios de abastecimiento a través de las redes de abastecimiento y saneamiento municipal. C) Que en la tramitación del POM se consideraron las necesidades de abastecimiento de agua y saneamiento correspondientes a los terrenos sobre los que se desarrolla el PERI. A la vista de todo ello, considera que no existe ningún inconveniente en esta materia para la aprobación del PERI.

3.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.E.
Superficie total		9.414,97 m ²
Uso principal	Residencial unifamiliar	Residencial colectiva
Edificabilidad neta	1 m ² /m ²	-----
Edificabilidad total	8.471,81 m ²	8.471,81 m ²
Superficie neta	8.471,81 m ²	5.016,56 m ²
Ordenanza	Unifamiliar Grado 1º	Multifamiliar
Parcela mínima	250 m ²	--
Frente mínimo	6 m	--
Alturas	2 plantas, 7.50 m	3 plantas, 10.50 m
Densidad	Por parcela mínima 33 viviendas	96 viviendas

La propuesta aumenta la densidad de 33 a 96 viviendas.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.E.
Superficie a ordenar		9.414,97 m ²
Edificabilidad lucrativa		8.471,81 m ² c
Dotacional	943,11 m ² existentes;	944,56 m ² permutados por los existentes; 1.264,25 m ² aportados en la propuesta; total 2.208,81 m²
S.G. Zonas verdes	945,00 m ²	1.531,47, según plano
Aparcamiento	42 plazas privadas; 42 en viario; 84 totales	85 plazas privadas; 43 en viario; 118 totales
Superficie neta	-	5.016,56 m ²
Aprovechamiento	8.471,81 u.a.	8.471,81 u.a.
10% Aprovechamiento	847 u.a.	-- u.a.
Red Viaria	-	1.322,24 m ²

En los estudios de los informes de los expedientes, que se llevan a efecto por los Servicios Centrales de la Consejería con carácter previo a la celebración de la Comisión Provincial de Urbanismo, y respecto al estudio del presente informe se plantea que:

- Lo dispuesto en la Transitoria segunda punto 2, del TRLOTAU es:
"Cualquier innovación de los planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma"
- Que lo que se plantea en el expediente es una nueva ordenación, con una nueva parcelación, y que por tanto nos encontramos en el supuesto de que procede actuar mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora UA.
- Que se trata de una innovación del planeamiento dado que se modifica la ordenación estructural.
- Que las cesiones procedentes según lo dispuesto en el art. 69.1.2 c) serán las propias del suelo urbanizable.
- Que por todo ello se deben reservar las cesiones establecidas en el art. 31 c) con destino a zonas verdes y dotaciones locales.
- Que la ordenación presentada no aporta estas cesiones.

En aplicación de estos criterios, los estándares que debe de cumplir el PERI son los siguientes:

- Sistema General de Zona Verde: 5 m²/habitante por (96-33 viviendas) por 3 hab/viv.-----945 m² de suelo.
- Sistema local de zona verde: 10% sobre 8.471,81 m² -----847,18 m² de suelo.
- Superficie dotacional de Equipamiento: 20 m² s/100 m² c -----8.471,81 por 0,20 m² = 1.694,36 m² s.

El PERI aporta:

- Zona verde -----1.531,49 m² s.
- Equipamiento (sin contar el existente) -----1.264,25 m² s.

Por todo ello, se considera que faltan:

- Zona verde -----260,63 m².
- Equipamiento -----430,11 m².

4.- CONSIDERACIONES

Al producirse modificación de la ordenación estructural, el informe de la C.P.U. tiene **carácter vinculante**.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto a la alternativa técnica:

- La propuesta aumenta la densidad, pasando de 33 a 96 viviendas.
- Se complementan los sistemas generales de espacios libres en proporción al incremento de población previsto.
- Se considera que faltan superficies dotacionales, con el siguiente detalle:
 - Zona verde: 260,63 m².
 - Equipamiento: 430,11 m².

CONCLUSIÓN

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

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

Se hace ver que al contemplar el Proyecto una edificabilidad superior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea (art. 31 TRLOTAU), el estándar que debe aplicarse no es el del 10% de la superficie total ordenada, sino el de 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación.

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

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, rectificando el estándar de zona verde de sistema local, cuyo cálculo habrá de hacerse tomando como referencia 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación.

6º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual Nº 10 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares. (Artículo 136 Reglamento de Planeamiento).

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

1.- OBJETO

Adaptación y aclaración de la Normativa de Suelo No Urbanizable de las NN.SS. de Yunquera de Henares al TRLOTAU y el Reglamento de Suelo Rústico, donde:

- a) Se elimina la posibilidad de implantaciones industriales en Suelo No Urbanizable ante la suficiente capacidad de suelo industrial en el municipio alojada en los polígonos industriales de nueva creación en el Suelo Urbanizable.*
- b) Se concretan expresamente como usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, las actividades extractivas, que estarán sujetas a evaluación de su impacto ambiental.*

2. CONTENIDO

Se procede a la actualización del apartado 8.7 de las NN.SS. relativo a las Normas Particulares de Edificación en Suelo no Urbanizable Protegido.

Se suprime por completo el apartado 8.7.2. Edificaciones aisladas de tipo industrial.

Se incorpora texto adicional al apartado 8.7.1. para permitir expresamente en este tipo de suelo, las actividades extractivas y mineras recogidas en el art. 11.4. a) del Reglamento del Suelo Rústico RSR, cumpliendo así lo dispuesto en el art. 12 del RSR, que obliga a que esté expresamente recogido en el planeamiento, en este caso las NN.SS.

Se recogen las directrices señaladas en la Resolución de Medio Ambiente de 16/05/2007.

3. JUSTIFICACION

En el caso de la eliminación del suelo industrial, la suficiente capacidad en el suelo urbanizable industrial de las NN.SS.

En el caso de la actividad extractiva, el hecho de llevarse practicando en el municipio desde decenios atrás, bajo licencia y calificación urbanística en el marco legal de las NN.SS., y la necesidad de la mención expresa desde la aplicación de la LOTAU.

3.- TRAMITACIÓN

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

Se aporta acreditación de los inicios de la redacción de un nuevo POM, cumpliendo así lo dispuesto en el art. 41.3.b) del TRLOTAU.

Se aporta:

Publicación en DOCM el 26 de Enero de 2007

Periódico Nueva Alcarria el 22 de Enero de 2007

Resolución de la Delegación de Medio ambiente de 16/05/2007, por la que resuelve que no es necesario someter este expediente a un procedimiento reglado de evaluación ambiental. Se recogen directrices a tener en cuenta y que han sido incorporadas a la Modificación.

Aprobación Inicial por el Pleno Municipal de 18 de Julio de 2007

PROPUESTA:

Aprobación definitiva”.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra cuantos asistentes lo consideran conveniente, y, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 10 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.

7º.- Estudio del Proyecto de la Modificación nº 3 de Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita. (Artículo 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 Almonacid de Zorita cuenta como instrumento de planeamiento con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, de forma parcial, el 16 de diciembre de 1998 y 22 de enero de 1999.

Posteriormente, se han realizado dos modificaciones puntuales: a) una, el 28 de octubre de 1999, y b) otra, el 19 de mayo de 2004.

II.- PROCEDIMIENTO.-

Se remite el expediente por el Ayuntamiento, para su aprobación definitiva, el 19 de septiembre de 2007.

En el expediente consta certificación de la aprobación inicial del Proyecto por el Ayuntamiento, el 5 de septiembre de 2007.

Se aporta certificado municipal en el que se hace constar que en el D.O.C.M. de 31 de julio de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 17 de julio aparece inserto anuncio relativo a la publicación de la Modificación Puntual nº 3 y durante la exposición pública no se han presentado alegaciones.

Igualmente se hace constar que durante este periodo de información pública se ha dado traslado a los municipios colindantes, sin haber presentado alegaciones.

III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

Se pretende la modificación de la actual Ordenanza IV (RUB) Residencial Unifamiliar Baja, cuyas condiciones de edificabilidad y ocupación, son:

- Edificabilidad.....0,50 m²/m².
 - Ocupación.....50%.
- A fin de pasar a tener las siguientes condiciones:*
- Edificabilidad.....0,60 m²/m².
 - Ocupación.....60%.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

En el municipio de Almonacid de Zorita existe una necesidad de vivienda estable. Si en otras épocas existía una demanda de segunda residencia, actualmente y en un futuro cercano, hay una necesidad de vivienda de primera residencia. Considera que debido a los futuros desarrollos de infraestructuras en el término municipal (desmantelamiento de la Central Nuclear y construcción de la Central de ciclo combinado), puede existir una demanda inminente de primera residencia.

Se encuentran problemas en la posible edificación de ciertos solares en la Ordenanza IV debido a lo ajustado del coeficiente de edificabilidad actual (0,50 m²/m²) con respecto a la parcela mínima (200 m²). Esta circunstancia actual origina edificios unifamiliares de una superficie de vivienda máxima construida de 100 m². Estas viviendas no permiten desarrollar un programa mínimo aceptable como primera residencia.

Por todo lo anterior, se propone la modificación de la edificabilidad de esta Ordenanza, que pase de 0,50 m²/m², y la ampliación de la ocupación, que pase del 50% al 60%.

V.- ENFOQUE LEGAL.-

El art. 45.3.b) del TRLOTAU establece que se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos a los que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

El art. 69 TRLOTAU establece el régimen del suelo urbano. El apartado 1.b) de dicho artículo determina las cesiones procedentes, estableciendo que “en el caso de terrenos a los que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes:

1ª.- La parte proporcional de suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar y determinada por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

2ª.- La superficie de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada”.

La modificación que se propone está afectada por los artículos anteriormente mencionados, ya que el suelo, por aplicación del art. 45 pasa a tener la clasificación de urbano no consolidado. En consecuencia, deberá participar del régimen urbanístico previsto en el art. 69.

El Proyecto que se examina no ha previsto las cesiones establecidas en el art. 69 TRLOTAU, por lo que deberá subsanarse la deficiencia señalada, fijando las cesiones de la forma establecida en el artículo señalado.

VI.- PROPUESTA.-

El art.36.3 del Reglamento de Planeamiento establece que:

La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos. 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 (POT) con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) Requerir en la ordenación estructural (OE) 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 el artículo 19.3 de este Reglamento, 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.

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone la SUSPENSION del proyecto de modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita, a fin de que, en la fase de consenso interadministrativo se subsanen las deficiencias contempladas en este informe. Subsanas las deficiencias por el Ayuntamiento, se remitirá el proyecto nuevamente a la Comisión Provincial de Urbanismo, quien estudiará sobre la procedencia de su aprobación definitiva”.

Terminada la exposición del Ponente, los asistentes, tras un intercambio de opiniones respecto al tema tratado, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Suspende el proyecto de modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita, a fin de que, en la fase de consenso interadministrativo se subsanen las deficiencias contempladas en el informe del Servicio de Urbanismo. Subsanas las deficiencias por el Ayuntamiento, se remitirá el proyecto nuevamente a la Comisión Provincial de Urbanismo, quien estudiará sobre la procedencia de su aprobación definitiva.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del POM de Cañizar. (Artículo 122 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 106 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2006.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución del Sector 4 del POM de CAÑIZAR

Superficie: 2.293.113 m².

Situación: Se encuentra situado al noroeste del núcleo urbano, entre la carretera local GU 190 y la CM 1003.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 30 de julio de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 3 de mayo de 2006 y en el periódico La Tribuna de Guadalajara, de 3 de mayo de 2006.

Se acompañan los avisos a los propietarios catastrales afectados.

Se aporta acta de apertura de pliegos, de fecha 14 de febrero de 2006, en la que consta que se presenta

INFORMES:

El desarrollo urbanístico que se pretende asume íntegramente y sin innovaciones, la ordenación fijada en el POM.

De acuerdo con el documento aportado, el desarrollo de los sectores del POM no requiere la redacción de planes parciales, ya que el POM presenta la Ordenación detallada de la totalidad de los sectores de suelo urbanizable.

Sería necesaria la tramitación de planes parciales – según manifiesta el urbanizador - sólo en caso de ser necesarias modificaciones de aquella en aplicación de lo establecido en los arts 17.B.b; 39 y 110.4.1.a TRLOTAU, lo que no se contempla en la presente alternativa técnica.

Como consecuencia de lo expuesto, los informes que afectan al Programa examinado son los contenidos en el Plan de Ordenación Municipal de Cañizar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el día 30 de enero de 2007.

El informe del Servicio de Urbanismo relativo al trámite de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar, de fecha 17 de enero de 2007, y en relación a este apartado dice lo siguiente:

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

En el informe de 6 de octubre de 2005, se dispone que las conexiones del viario interno con la carretera CM-1003 deberán establecerse mediante intersección a distinto nivel.

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

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

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

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

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

Entre las medidas vinculantes, se establece:

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

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

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

4.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

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

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

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

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

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

6.- Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

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

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

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

El caudal solicitado representa 7,5 Hm³.

7.- Informe de la Dirección General del Agua.

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

8.- Informe de Cultura.

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

9.- Informe de Bienestar Social.

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

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

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

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

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

REFERENCIA A LOS INFORMES SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

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

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

El Presidente dice: "A fecha de hoy, el consumo global de los municipios abastecidos por la red que posee la Mancomunidad de Aguas La Muela, es inferior a la concesión administrativa que le otorgó en su momento el órgano competente de la Confederación Hidrográfica del Tajo, por lo que se considera que existe suficiente reserva de caudal para atender esta demanda puntual del Ayuntamiento de Cañizar.- No obstante, su municipio se abastece de agua procedente de la cuenca del río Sorbe. Transportada y depurada en primera instancia por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y posteriormente transportada por la Mancomunidad de

Aguas La Muela, hasta los depósitos reguladores de su municipio. Es por ello que consideramos, que independientemente del estado de la concesión que anteriormente hemos expresado, las necesidades de su municipio están enmarcadas dentro de la reserva general de la cuenca y podrán ser satisfechas siempre que exista suficiente capacidad de transporte”.

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

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

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

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

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

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

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

El caudal solicitado representa 7,5 Hm³.

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

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

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

El PAU prevé un crecimiento importante de la población de Cañizar, sin que, de acuerdo con el contenido de los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, Mancomunidad de Aguas La Muela y la Dirección General del Agua, se tenga garantizado el abastecimiento necesario de agua para ese número de habitantes.

Por todo ello, se propone, siguiendo el criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara con la aprobación del POM de Alovera, que a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que, no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas La Muela y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollos urbanístico.

ALEGACIONES:

Se presentan escrito de alegaciones, que pueden resumirse así:

A) Alegaciones formuladas por D. Amalio Mateo Monedero y otros, cuyo contenido resumido es el siguiente:

- a) Inexcusabilidad de la exigencia del Plan Parcial. Entienden que la ordenación prevista en el POM de Cañizar no puede subsumirse en el supuesto de hecho recogido en la letra b) del apartado 2 del art. 38 del Reglamento de Planeamiento, pues la mayor parte del suelo que es objeto del PAU no es contiguo al suelo urbano.
- b) Imposibilidad de tramitación conjunta del POM y el PAU. No es posible la aplicación analógica del art. 153 del Reglamento de Planeamiento, y por ello no procede la tramitación conjunta del PAU junto con el POM.
- c) Improcedencia de la continuación del procedimiento de aprobación del PAU al existir recursos de reposición pendientes de resolver.
- d) El procedimiento seguido para la tramitación del PAU, por los motivos expuestos, es nulo de pleno derecho.
- e) Existe afección material del anteproyecto de urbanización a fincas no incluidas en la alternativa presentada en el Ayuntamiento y protocolizada ante Notario.

B) Alegaciones formuladas por D. Ignacio Belinchón Barea y otros, cuyo contenido puede resumirse así:

- a) El POM de Cañizar no es firme en vía administrativa, ya que se han interpuesto contra la misma recurso de alzada.
- b) Consecuencia de lo anterior es que hasta que no esté en vigor el POM no puede iniciarse la tramitación de una alternativa Técnica.

C) Alegaciones formuladas por D. Ramón Ortego Villaverde, por las que manifiesta diferencias en las mediciones de su propiedad.

En el expediente existen sendos informes, de la Secretaría del Ayuntamiento y de Urbe Asesores Jurídicos desestimando las alegaciones por los argumentos contenidos en los mismos.

Por este Servicio de Urbanismo se estima que las alegaciones formuladas por los particulares no pueden tener favorable acogida, sirviendo, como válidas, las argumentaciones en contra hechas por la Secretaría Municipal y Urbe Asesores Jurídicos, cuyos contenidos se encuentran en el expediente.

La mayores dudas se plantean con relación a la imposibilidad de tramitación conjunta del POM y el PAU. Y no por los argumentos expuestos en los escritos de alegaciones, que a juicio de este Servicio vienen a ser desmontados por el contenido de los informes de la Secretaría Municipal y Urbe, **sino porque el PAU presentado no aporta, como alternativa técnica, un Plan Parcial, sino que asume la ordenación detallada contenida en el POM.**

Para la resolución de este problema es fundamental la exposición cronológica de los siguientes hechos:

- El 10 de agosto de 2004, el Ayuntamiento acuerda la redacción del Plan de Ordenación Municipal.
- El 17 de enero de 2005 se acuerda la exposición al público del Avance.
- Concluida la redacción técnica, con fecha 2 y 6 de enero de 2006 se publica en un periódico y en el D.O.C.M. la exposición al público del POM para alegaciones.
- El 22 de febrero de 2006 se acuerda por el Ayuntamiento la aprobación inicial del POM.
- El 30 de enero de 2007, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda la aprobación definitiva del POM de Cañizar.
- Hercesa Inmobiliaria, S.A., con fecha 27 de marzo de 2006 presenta, ante el Ayuntamiento de Cañizar alternativa técnica y por promovido Programa de Actuación Urbanizadora, a fin de que estime su aprobación y adjudicación.

El problema suscitado se sustentaba en la imposibilidad de plantear una alternativa técnica inexistente, toda vez que el urbanizador se remite a la asunción de la ordenación detallada contemplada en el POM. Pero dado que dicha ordenación detallada existía en el momento de la presentación ante el Ayuntamiento de dicha alternativa técnica, toda vez que se hace con posterioridad a la fecha de la aprobación inicial, hay que concluir que el trámite paralelo que se ha seguido con la tramitación del POM y el PAU, es viable legalmente.

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.

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 2.

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. En el presente caso se considera no Modifica el Artº 24.1.a) de la LOTAU.

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.**

4.- **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

DOCUMENTO DE ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN EL POM.

Se presenta documento que asume la ordenación detallada del POM

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	2.293.113 m ²	2.293.113 m ²
Sistemas Generales		Total SG 377.849 m ² = 302.802 m ² SG de Equipa y ZV + 75.047 m ² SG de Comun.
Uso principal	Idem PAU	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	Idem PAU	432.950 m ²

Aprovechamiento Tipo	Idem PAU	432.950 m ²
Aprovechamiento Patrimonizable	Idem PAU	389.655 m ²
Aprovechamiento Público	Idem PAU	43.295 m ²
Densidad	Idem PAU	12 viv / Ha
Ordenanza		
Parcela mínima	Idem PAU	Según G ^º 1 ^º ,2 ^º ,3 ^º (UA), 125 m ² (UH), 900 m ² (BA)
Frente mínimo	Idem PAU	Según G ^º 1 ^º ,2 ^º ,3 ^º (UA), 5m (UH), 20 m (BA)
Retranqueos	Idem PAU	5m a calle y 3m linderos (UA), no se establece a calle y lateral y a fondo 3m (UH), 5m a calle, lateral y fondo (BA)
Alturas	Idem PAU	2 plantas, 7,50 m para (UA), (UH) y (BA)

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		2.293.113 m ²
Edificabilidad lucrativa total		432.950 m ²
Unifamiliar Aislada – UA		1.880 viv Edif. 329.000 m ²
Unifamiliar Adosada – UH		463 viv Edif. 69.450 m ²
Colectiva Bloque Aislado – BA		300 viv Edif. 30.000 m ²
Industrias / Terciario – I/T		4.500 m ²
Dotacional	86.590 m ² = 20 m ² /100 m ² edif. s/432.950 m ²	87.382 m ²
Zonas verdes	191.526 m ² =10 % (2.293.113 m ² - SG)	253.058 m ²
Aparcamientos privados	(*)	6.426 plazas
Aparcamientos públicos	mín 50% s/6.426 = 3.213 plazas	6.664 plazas
Plazas minusválidos	1 cada 50 s/6.664 = 133 ud (Art. 26.2 del C. Accesibilidad)	133 plazas
Superficie neta	-	1.159.996 m ²
Red Viaria	-	414.828 m ²

(*) Cumple el número de plazas de aparcamiento interiores según Circular de Criterio de la Dirección General.

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.

Al aportarse anteproyecto de urbanización se pone en conocimiento del Ayuntamiento que, en su día, deberá tramitarse el proyecto de urbanización, que deberá ser informado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por otra parte, el Anexo II, Grupo 8, apartado b) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, señala los proyectos que deberán ser sometidos cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. El mencionado apartado, dispone: "Planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal como establece el Título III de esta ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos (proyectos no incluidos en el Anexo I).

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Persona que ostenta la condición de urbanizador: Hecesa Inmobiliaria, S.A.
- Los propietarios podrán participar en el proceso mediante el abono de la cuota parte de los gastos de urbanización.
- El Ayuntamiento tendrá, en todo momento, la facultad de inspección de la actividad urbanística.
- Relaciones y compromisos entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento.
- El urbanizador estará facultado para solicitar y obtener del Ayuntamiento la edificación simultánea a las obras de urbanización.
- Relaciones y compromisos entre el agente urbanizador y los propietarios.
- Plazos de ejecución.
- Penalizaciones.
- Abono de las obras de urbanización.
- Diez por ciento del aprovechamiento urbanístico. Hace propuesta formal, firme y definitiva de adquirir el aprovechamiento municipal proveniente de la cesión que contiene el art. 68 TRLOTAU. Propone que el precio sea fijado en base al informe que emita una empresa Tasadora de primer orden (De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del art. 11 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.)
- Cargas reales.
- Recepción de las fincas resultantes.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
- Retribución al urbanizador.
- Forma de pago de la retribución de Urbanizador.
- Carácter del precio cerrado de la urbanización.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios.
- Compromisos del Urbanizador con los propietarios.
- Garantías.
- Penalizaciones.
- Edificación simultánea.
- Convenio con la Administración.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- A) La proposición jurídico-económica hace propuesta formal, firme y definitiva de adquirir el aprovechamiento municipal proveniente de la cesión que contiene el art. 68 TRLOTAU. Propone que **el precio sea fijado en base al informe que emita una empresa Tasadora de primer orden**. De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del art. 11 del TRLOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico,

deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

B) El PAU prevé un crecimiento importante de la población de Cañizar, sin que, de acuerdo con el contenido de los informes de la Confederación Hidrográfica del Tago, Mancomunidad de Aguas La Muela y la Dirección General del Agua, se tenga garantizado el abastecimiento necesario de agua para ese número de habitantes.

Por todo ello, se propone, siguiendo el criterio de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara con la aprobación del POM de Alovera, que a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que, no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas La Muela y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

C) Por otra parte, el Anexo II, Grupo 8, apartado b) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, señala los proyectos que deberán ser sometidos cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. El mencionado apartado, dispone: “Planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal como establece el Título III de esta ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos (proyectos no incluidos en el Anexo I).

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

En cuanto a la Alternativa técnica:

Sin objeciones.

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 la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra cuantos asistentes lo consideran conveniente, y, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: : Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que no obstante ser favorable, indica que a fin de garantizar el agua a los usuarios, el PAU deberá contener una cláusula en la que conste que, no se podrá dar licencia de edificación mientras que por la Mancomunidad de Aguas La Muela y la Dirección General del Agua no se aporten certificados que garanticen el caudal y transporte de agua suficiente para el desarrollo urbanístico.

9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo. (Artículo 122 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 703 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2006.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 92.928,35 m².

Situación: Se encuentra situado al oeste del municipio, lindando al

Norte: Camino de Valdeaveruelo a Torrejón del Rey y con el Sector de suelo urbanizable residencial Res II.

Sur: Camino de Valdeaveruelo a Valdeavero y con el suelo urbano de Valdeaveruelo.

Este: Suelo urbano de Valdeaveruelo.

Oeste: Término municipal de Valdeavero.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 5 de julio de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 24 de octubre de 2006 y en el diario Nueva Alcarria de 24 de octubre de 2006.

Figura la notificación a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 30 de noviembre de 2006, en la que se hace constar que la única plica presentada es la correspondiente a la mercantil Desarrollos Joanje, S.L., acordando proponer la adjudicación a favor de la misma.

Se aporta certificado de aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento de Valdeaveruelo, el 19 de febrero de 2007.

INFORMES:

En el expediente constan los siguientes informes:

- a) **Informe de la Consejería de Educación Y Ciencia.-** El PAU contempla la realización de 204 viviendas. El informe manifiesta que según la información disponible en el Servicio no está previsto que se deban clasificar expresamente parcelas para uso educativo en el ámbito de dicho sector del planeamiento.
- b) **Informe de la Consejería de Bienestar Social.-** El Informe concluye: "Examinada la documentación presentada, de acuerdo con la Normativa Vigente de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, se informa que las rectificaciones presentadas del Plan Parcial de Mejora del Sector Residencia I, del Programa de actuación urbanizadora del Sector I del POM de Valdeaveruelo, cumple con la Normativa de Castilla-La Mancha, en materia de Accesibilidad, dando cumplimiento al art. 135.2 b, del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha"
- c) **Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.-** Se aporta escrito de fecha 30 de agosto de 2006 en el que se hace referencia a la necesidad de someterse el PAU al procedimiento simplificado de Evaluación de Impacto Ambiental. El D.O.C.M. de 17 de mayo de 2007 publica anuncio, por espacio de 20 días, del Estudio de Impacto Ambiental, para alegaciones. Con fecha 20 de noviembre se recibe la resolución de 17 de septiembre de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental (D.O.C.M. de 16 de octubre de 2007), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el Ayuntamiento.
- d) **Consejería de Obras Públicas.-** Se aporta informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 14 de mayo de 2007, relativo al abastecimiento de agua. Resumidamente, el informe, dice:
1.- El PAU contempla una demanda total estimada de 2,05 l/seg, con 287 viviendas.- 2.- El municipio de Valdeaveruelo está integrado en la Mancomunidad Campiña Baja y recibe su abastecimiento de agua potable de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. La población total abastecida por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, asciende actualmente a unos 327.000 habitantes.- 3.- El caudal máximo que la Confederación Hidrográfica del Tajo actualmente ha autorizado derivar para el abastecimiento de la Campiña Baja es de 35 l/s para los próximos dos años. Como dato adicional se hace constar que el volumen de agua suministrado en 2006 a la Mancomunidad Campiña Baja desde las instalaciones del Sorbe fue aproximadamente de 28,38 l/s.- 4.- La Mancomunidad de Aguas del Sorbe viene proporcionando entre 40 y 45 Hm³/año, al límite de sus posibilidades de regulación. No obstante, la futura conexión del embalse de Alcorlo con el sistema de abastecimiento de la Mancomunidad, permitirá aumentar la garantía de suministro de acuerdo con los caudales que tiene asignados la Mancomunidad de Aguas del Sorbe en el Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo. Paralelamente, la Sociedad Estatal Aguas de la Cuenca del Tajo tiene programada y en estos momentos en estudio una actuación denominada Infraestructura de interconexión y aprovechamiento conjunto de los ríos Sorbe al Bornova, cuya finalidad es transferir caudales del río Sorbe al Bornova para su regulación en el embalse de Alcorlo, con lo que se prevé incrementar significativamente los recursos disponibles para abastecimiento.- 5.- El coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos.

Por su parte, se aporta informe de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de fecha 7 de mayo de 2007, sobre depuración, cuyo contenido resumido es el siguiente:

"El Ayuntamiento de Valdeaveruelo necesita instalar una Estación Depuradora de Aguas Residuales para completar su sistema de saneamiento. La Consejería de Obras Públicas encargó el Proyecto de la EDAR para Valdeaveruelo. Conforme a la documentación remitida por el Ayuntamiento, el Sector I será residencial. La documentación presentada no determina el caudal de aguas que se incorporará a la red de saneamiento municipal llegando a la depuradora. Sin embargo consideran un caudal de aguas negras similar al caudal de distribución, por lo que partiendo de los criterios indicados en el proyecto, se estima que el caudal de aguas negras generado por el ámbito sería de 177,25 m³/día, equivalente a 2,05 l/seg. El caudal medio de agua a tratar por la EDAR de Valdeaveruelo es de 1.000 m³/día, previsto para una población de 4.000 habitantes. Se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales. El coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas actuaciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos.

- e) **Consejería de Cultura.-** Escrito del Director General de Patrimonio y Museos, de fecha 9 de noviembre de 2006, por el que se autoriza la realización de trabajos arqueológicos con una serie de condiciones.

Informes preceptivos que deben contener los Planes Parciales:

El art. 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento (información pública de los Planes Parciales), 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)”.

A la vista de la anterior disposición, se considera que en el expediente debe haber constancia de los siguientes informes:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre suficiencia de agua (art. 25.4 de la Ley de Aguas).

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería competente en materia de educación (Anexo IV, Reglamento de Planeamiento).
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad.
- Informe de la Consejería de Cultura, sobre patrimonio.
- Declaración de Impacto Ambiental.

Alegaciones:

Con fecha 28 de noviembre de 2007 se presenta, ante esta Delegación, escrito firmado por D. Juan Carlos Tomás Vicente, en el que se hace constar que “la base en que se sustenta el suministro de agua potable, anexo 1, ratificada por el informe técnico del propio ayuntamiento de Valdeavuelo para la aprobación del POM actual inclusive sus sectores **no corresponden con la documentación de la Confederación de Aguas del Tajo, anexo 2, ni en caudal ni en titularidad sobre las concesiones para el aprovechamiento de aguas subterráneas**”.

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 (TRLOTAU), establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

El art. 38.1 b) del TRLOTAU establece que en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, será **preceptivo** solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el nº 1 del art. 24.

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 modifica la ordenación estructural (aumenta la densidad), este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

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**.

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Los terrenos objeto del Plan Parcial son suelos urbanizables de desarrollo, comprendidos en el Sector Residencial I (Área de reparto 1) del término municipal de Valdeavuelo.

El abastecimiento de agua y el saneamiento conecta con redes municipales.

Normativa Urbanística

	P.O.M.	PAU
Superficie total	88.139 m ² (83.635 m ² + SG adscritos)	92.928,35 m ²
Sistemas Generales adscritos	4.504 m ²	¿ ?
Uso principal	Residencial: Unif y Colect	Residencial: Unif y Colect
Edificabilidad bruta (lucrativa)	35.256 m ² (0,40 m ² /m ²)	37.171,34 m ² (0,40 m ² /m ²)
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a.	37.171,34 u.a.
Densidad	22 viv / Ha 184 viv	32 viv / Ha 287 viv
Ordenanza		
Parcela mínima	150 m ² en Hilera, 225 m ² Pareada, 350 m ² Aislada, 500 m ² Plurifam.	120 m ² en Hilera, 205 m ² Pareada, 300 m ² Aislada, 500 m ² Plurifam.
Frente mínimo		6 m en Hilera, 10 m Pareada, 12 m Aislada y Plurifam.
Retranqueos	3 m a linderos y viales	3 m a linderos y viales en Hilera y Pareada, 3 m a linderos y 5 m a viales en Aislada, 3m a linderos en Plurifam.
Alturas	2 plantas, 7m Unifam. 3 plantas, 10m Plurifam.	2 plantas+bajo cub., 7 m en Unif. 3 plantas+bajo cub, 10,50 m en Plurifam.

Nota: La edificabilidad lucrativa coincide con el aprovechamiento porque no tienen coeficientes de ponderación.

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
Superficie a ordenar		92.928,35 m ²
Edificabilidad lucrativa total		37.171,34 m ²
Viv en hilera		99 viv Edif. 13.860 m ²
Viv. pareadas		74 viv Edif. 11.470 m ²
Viv. Plurifamiliar ≤90 m ² útiles		57 viv Edif. 6.555 m ²
Viv. Plurifamiliar ≤85 m ² const		57 viv Edif. 4.845 m ²
Equip. privado		Edif. 420 m ²
Dotacional	20 m ² /100m ² edif. s/37.171,34 m ² = 7.434,26 m ²	7.794,58 m ²
Zonas verdes	9.292,83 m ² (10%)	17.006,06 m ²

Aparcamiento privado	(*) No cumple	372 ud
Aparcamiento público	min 50% s/372	285 ud
Plazas minulválidos	1 cada 50 plazas s/285 (Artº 26.2 C. Accesibilidad)	6 ud
Aprovechamiento		37.171,34 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento		3.717,13 m ²
Instalaciones propias		21,71 m ²
Red Viaria		19.750,96 m ²

(*) No cumple el número de plazas de aparcamiento interiores según Circular de Criterio de la Dirección General donde se refiere que el cómputo de plazas de aparcamiento en sectores de suelo urbanizable de uso residencial de artículo 22.5.a) punto 1º se refiere a "conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados", entendiéndose que esta superficie es la media de las superficies útiles de las viviendas.

La ficha de desarrollo recogida en el P.A.U. no coincide con la del P.O.M.

El Plan Parcial no recoge la superficie de los S.G. adscritos y que contempla el P.O.M.

El POM establece una previsión para el desarrollo de este sector de 184 viviendas para alojar a una población de 589 habitantes.

La modificación pretende dar cabida a 287 viviendas.

Se amplía la densidad del P.O.M. pasando de 22 viv/Ha. a 32 viv/Ha. en el P.A.U. y lo justifica en torno a los argumentos legales del Art.º 19.4. , el Art.º 57.3 y la **Disposición Transitoria Segunda** del Reglamento de Planeamiento vigente.

No procede hacer referencia a la Transitoria Segunda porque no se está en dicho supuesto, dado que esta disposición es de aplicación a los **Planes Parciales** ya aprobados o pendientes de aprobación.

Al amparo del artículo 57.1 establece que:

"Los Planes Parciales de Mejora podrán alterar la ordenación estructural si las nuevas soluciones propuesta para la infraestructura, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

- Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquella, y
- Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria."

Por lo que el cálculo de los sistemas generales de zonas verdes en base al artículo 19.5. b) del R.P. deberá asegurar como mínimo 500 m² por cada 200 hab.

El P.A.U. cumple con la posibilidad de vivienda multifamiliar contemplada en el P.O.M.

ESPECIAL REFERENCIA AL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO SOBRE EL AGUA.-

La Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente el 29 de julio de 2004, el Plan de Ordenación Urbana de Valdeaveruelo.

Para su aprobación, la Comisión Provincial de Urbanismo tuvo en cuenta el informe, de 19 de julio de 2004, de viabilidad del abastecimiento de agua potable a Valdeaveruelo, presentado por el Ayuntamiento, en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, el 28 de julio de 2004.

El mencionado informe, concluye:

"1.- Los derechos de extracción en los pozos del abastecimiento a Valdeaveruelo, de acuerdo con la Ley de Aguas, superan las necesidades derivadas del desarrollo del nuevo Plan de Ordenación contabilizando exclusivamente los tres pozos inscritos en el Registro de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2.- La extracción del volumen de 0,87 hm³/ año, necesario atender las necesidades previstas del abastecimiento a Valdeaveruelo, están muy por debajo de la capacidad de renovación, que son de 34 hm³/año, para la unidad hidrogeológica UH 04, por lo que no se plantea ningún problema en este aspecto y, por otra parte, no se conoce que exista ninguna restricción por declaración de sobreexplotación en esta unidad.

3.- El ayuntamiento deberá revisar las instalaciones existentes de extracción y bombeo y, en el caso que resulte necesario, acondicionarlas para hacer frente a las nuevas circunstancias".

Con fecha 23 de junio de 2005 se publica en el BOE la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

La Disposición final primera de la ley indicada modifica el apartado 4 del art. 25 de la Ley de Aguas, estableciendo lo siguiente:

"Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto".

El referido informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre suficiencia o insuficiencia de recursos hídricos no fue evacuado en el trámite de la aprobación del POM de Valdeaveruelo, toda vez que la Ley que lo regula es posterior a la aprobación definitiva del POM.

Sin embargo, en la actualidad se redacta un Plan Parcial de Mejora, que contempla un aumento de densidad; concretamente 287 viviendas, frente a las 184 del POM.

De acuerdo con lo establecido en el art. 38.3 del Texto Refundido LOTAU, cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En el presente caso, el Plan Parcial de Mejora comporta una modificación de la ordenación estructural al modificar la densidad; por lo que el carácter de este informe es de preceptivo y vinculante.

En consecuencia con lo anterior (incremento de densidad que hace prever un aumento de los recursos hídricos), deberá solicitarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, al amparo de lo establecido en el art. 25.4 de la Ley de Aguas el informe sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Al tener el informe carácter de vinculante, se considera que por el Ayuntamiento se notifique a la Comisión Provincial de Urbanismo el resultado del informe.

Por otra parte, en el expediente administrativo por el que se aprueba el POM consta informe de viabilidad de abastecimiento de agua potable a Valdeaveruelo, en el que se hace constar que existen tres pozos inscritos en el Registro de aguas, con caudales medios de 3,298 l/s, 4,932 l/s. y 19,726 l/s. Igualmente consta que existen dos pozos no inscritos en el Registro de agua, realizados por la Diputación Provincial de Guadalajara y por la Consejería de Obras Públicas, éste último con un caudal medio de 17 l/s. En el plano 34.1 del POM figura el pozo nº 5 (Convenio Diputación Provincial) con un caudal estimado de 10 l/s. Con los pozos descritos y con un consumo de 250l/s por habitante y día, el agua existente cubriría a una población de 18.993 habitantes.

Dada la antigüedad de los aforos de los pozos inscritos en el Registro de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo (pozos 1,2 y 3), así como la inexistencia de documentación que contemple los aforos de los pozos 4 y 5, se debería emitir informe, por los Servicios competentes de esta Consejería, relativo a los aforos actuales de los cinco pozos, así como la potabilidad de los mismos.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

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

El artículo 122.1 del Texto Refundido LOTAU, dice:

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

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

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

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

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

La propuesta de Convenio contiene:

- La designación del adjudicatario en la persona jurídica Desarrollos Joanje, S.L.
- Obras a realizar, por importe de 5.776.552 euros, que comprenden la totalidad de las instalaciones y servicios, así como sus conexiones con las redes generales, de la totalidad del mismo.
- Relaciones y compromisos con el Ayuntamiento, quien dirigirá, inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución.
- Relaciones y compromisos con los propietarios. El urbanizador se compromete con los propietarios a la redacción de los instrumentos de ordenación y gestión. Igualmente se compromete a realizar las obras de urbanización de acuerdo con el Proyecto de Urbanización. Las cargas que deba asumir cada propietario se harán constar en el Proyecto de Reparcelación, mediante la correspondiente cuota de afección real.
- Retribución del urbanizador, mediante la cesión del terreno que legalmente les corresponda, recibiendo libre de cargas y urbanizado el 22% de los mismos, o bien, mediante el abono en metálico de su cuota parte de las cargas de la urbanización.
- Plazo de ejecución. Compromiso de iniciar las obras de urbanización en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente de la notificación de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, gestión o técnico necesario.
- Garantías. El urbanizador prestará a favor de la Administración actuante un aval financiero por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos. Este aval será devuelto, proporcionalmente, a la finalización de los plazos de garantía de las fases en que se hubiera ejecutado la obra.
- Responsabilidad del urbanizador. Será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad. El urbanizador podrá, previa autorización del Ayuntamiento, ceder su condición a favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento.
- Penalizaciones. Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del urbanizador en el plazo de ejecución.
- Forma de abono de las obras de urbanización.
- Recepción de las obras de urbanización y su conservación.
- Aprovechamiento susceptible de apropiación municipal. Cesión del 10% de suelo lucrativo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero a la Administración Municipal de su valor tasado por ésta en aplicación de los procedimientos legales.
- Cesión obligatoria de las dotaciones.
- Servicios municipales. Los servicios de abastecimiento de agua potable, alumbrado público, saneamiento y depuración y recogida de residuos sólidos urbanos serán prestados por el Ayuntamiento.
- Recepción municipal de los servicios.
- Recepción de las fincas resultantes. Se obtendrán mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Obras fuera del Sector. El urbanizador se compromete al pago de las obras exteriores comprendidas en el Plan de Ordenación Municipal.
- Liquidación.
- Régimen Jurídico.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, por importe de 5.776.552 euros.
- Retribución al urbanizador, mediante pago en metálico o en especie.
- Forma de pago de la retribución del urbanizador.
- Carácter de precio cerrado de la urbanización.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los restantes propietarios.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Garantías.
- Penalizaciones
- Edificación simultánea.
- Propuesta de compra del aprovechamiento urbanístico no patrimonializable al Ayuntamiento.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Hace propuesta de compra del aprovechamiento urbanístico no patrimonializable al Ayuntamiento. De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del art. 11 del TRLRHAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.
- Con fecha 20 de noviembre se recibe la resolución de 17 de septiembre de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental (D.O.C.M. de 16 de octubre de 2007), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el Ayuntamiento.
- Deberá tenerse en cuenta lo manifestado en este informe con respecto a la solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto a la Alternativa técnica:

- La ficha de desarrollo recogida en el P.A.U. no coincide con la del P.O.M. .
- El Plan Parcial no recoge la superficie de los S.G. adscritos y que contempla el P.O.M.
- El POM establece una previsión para el desarrollo de este sector de 184 viviendas para alojar a una población de 589 habitantes. La modificación pretende dar cabida a 287 viviendas.
- Se amplía la densidad del P.O.M. pasando de 22 viv/Ha a 32 viv/Ha en el P.A.U. y lo justifica en torno a los argumentos legales del Art.º 19.4. , el Art.º 57.3 y la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento vigente. No procede hacer referencia a la Transitoria Segunda porque no se está en dicho supuesto, dado que esta disposición es de aplicación a los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación en la fecha de publicación del Reglamento de Planeamiento.
- El cálculo de los sistemas generales de zonas verdes en base al artículo 19.5. b) del R.P. deberá asegurar como mínimo 500 m² por cada 200 hab.
- No cumple el número de plazas de aparcamiento interiores según Circular de Criterio de la Dirección General donde se refiere que el cómputo de plazas de aparcamiento en sectores de suelo urbanizable de uso residencial del artículo 22.5.a) punto 1º se refiere a "conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados", entendiéndose que esta superficie es la media de las superficies útiles de las viviendas.

CONCLUSIÓN

Con carácter previo al pronunciamiento por la Comisión del presente informe, y dada la antigüedad de los aforos de los pozos inscritos en el Registro de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo (pozos 1,2 y 3), así como la inexistencia de documentación que contemple los aforos de los pozos 4 y 5, se propone que se emita informe, por los Servicios competentes de esta Consejería, relativo a los aforos actuales de los cinco pozos, así como la potabilidad de los mismos.

Emitido por los Servicios técnicos el anterior informe, 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, debiendo darse cuenta a la Comisión del resultado del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo".

Terminada la intervención del Ponente, se hace uso de la palabra por los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, condicionado a lo que resulte de los puntos 1º y 2º.

1º.- Como consecuencia del incremento de densidad que hace prever un aumento de los recursos hídricos, deberá solicitarse a la Confederación Hidrográfica del Tajo, al amparo de lo establecido en el art. 25.4 de la Ley de Aguas el informe sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

2º.- Que por los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara se emita informe relativo a los aforos actuales de los cinco pozos de agua contenidos en el informe del P.O.M., así como a su potabilidad.

3º.- Una vez remitido el informe sobre aforos y potabilidad del agua, se dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, a fin de que emita el informe definitivo sobre el Programa de Actuación Urbanizadora.

10º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora “Paraje de las Viñas” de Molina de Aragón.-

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

“1.- ANTECEDENTES

1.- ANTECEDENTES, OBJETO.

Población: 3656 habitantes, en censo de 2006.

Promotor: Ayuntamiento de Molina de Aragón.

El objeto de la modificación, es la delimitación de un nuevo Sector de suelo urbanizable, en el denominado “Paraje Las Viñas”, con uso característico terciario con el fin de ubicar un Parador de Turismo.

Afecta a terrenos actualmente clasificados como:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística SRNUEP 14.126,79 m².
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental SRNUEP 3.891,20 m².
- Suelo rústico de reserva SRR 3.146,24 m².
- Suelo urbano SU 648,00 m².

Situación: Los terrenos son colindantes al suelo urbano, lindando al N. con s. Rustico, al S. Con S. Urbano, al Este con vía Pecuaria, y al Oeste con Camino.

Las afecciones al mismo son.-

Las Protecciones del suelo rústico.

La zona de policía del cauce del río Gallo.

La vía pecuaria que lo atraviesa.

Superficie total 21.812 m².

Sistema: Gestión Indirecta (o directa, en cuyo caso ver la tramitación específica).

2.- TRAMITACIÓN:

Se tramita junto a la modificación nº 6 de las NN.SS.

Información pública

Publicación D.O.C.M. nº 244: 23-Novbre-2007

Publicación diario “Nueva Alcarria”: 27-Novbre-2007

Resultado de la información pública: Certificado 28-Dcbre-2007

Se presenta una alegación por D. Alberto Usero Usero

El Pleno desestima la alegación el 28 de Enero de 2008.

APROBACIÓN INICIAL 28-Enero-2008

INFORMES

Se emiten los siguientes informes

- ***Dirección General del Agua***

Sobre Saneamiento y Depuración.-

Se indica que el sistema de saneamiento se conectará con la red general del municipio, en la plaza de San Francisco y que el caudal medio de vertido se ha estimado en 27.682l/día.

Al acometer a la red general será la entidad explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronunciará sobre el vertido a la EDAR, y la capacidad de los colectores. No se prevén obras en materia de depuración por la Dirección.

Sobre Abastecimiento.-

El abastecimiento se realiza desde la red municipal. Se prevé un depósito y un grupo de presión para dotar de presión a la red.

La demanda media es de 40 m³/día. El consumo instantáneo máximo es de 18,93 l/s.

La Consejería no tiene competencia sobre el abastecimiento de Molina ni gestiona su servicio. No se prevén obras de la Consejería.

Sobre depuración de aguas residuales.-

La EDAR es capaz de asumir nuevos vertidos de aguas, entre ellos los derivados del sector “Paraje Las Viñas”.

- **Confederación Hidrográfica del Tajo.**

Con fecha 12 de Diciembre de 2007 se requiere al Ayuntamiento que para emitir el informe solicitado, le aporte cuantificación de las necesidades de agua previstas en el nuevo planeamiento, indique expresamente la procedencia del recurso demandado, y justifique mediante certificación del propio Ayuntamiento si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas así como las disposiciones administrativas que amparen el derecho al uso del agua.

Con fecha 23 de Enero de 2008 se recibe por FAX de la Subdelegación del Gobierno en Guadalajara informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 15 de Enero de 2008, recogiendo que:

“El pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física de recurso para satisfacer la demanda derivada de la Modificación Puntual nº 6 en los términos contemplados en este informe, puede ser contemplado, debiendo quedar condicionado a la necesaria adecuación administrativa, mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas, que amparen todos los aprovechamientos”.

Sobre Policía de cauces señala genéricamente que toda actuación deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

- **Patrimonio**

La Dirección General RESUELVE: En base a las Prospecciones arqueológicas realizadas, AUTORIZAR CON CONDICIONES, la realización de la obra civil.

La Comisión Provincial de Patrimonio con fecha 12 de septiembre de 2007 acuerda:

“Visto el expediente se informa favorablemente. El proyecto básico deberá tener en cuenta el diseño y volumen de lo inmuebles a construir y su integración ambiental con el conjunto histórico, y deberá ser informado por esta Comisión”.

- **Bienestar Social**

Con fecha 21 de Enero de 2008 por la Delegación Provincial de Bienestar Social, se emite informe sobre La Modificación Puntual nº 6 y el Plan Parcial, recogiendo cumple con la Normativa de Castilla La Mancha en materia de Accesibilidad.

3.- **ALTERNATIVA TÉCNICA:**

PLAN PARCIAL. Desarrolla El Sector de Suelo Urbanizable recogido en la Modificación Puntual nº 6 de las NN.SS. de Molina de Aragón.

Se tramita conjuntamente con la Modificación.

Características.-

	SECTOR “Paraje las viñas”
Superficie (o ámbito)	21.812,23 m ²
Zona Verde	2.281,23 m ² . Cumple LOTAU
Dotacional	1.090,62 m ² Cumple LOTAU
Red viaria	3.595,83 m ²
Clasificación y categoría del suelo	Urbanizable
Uso principal y ordenanza	Terciario
Superficie parcela neta	14.944,55 m ²
Edificabilidad	0,90m ² /m ² - 13.450 m ²
Aprovechamiento tipo	0,6167627
Plazas de Aparcamiento privada	68
Plazas de Aparcamiento públicas	34 Cumple LOTAU

Normas urbanísticas actuales según el planeamiento vigente.

No existe normativa específica para uso terciario en las NN.SS.

Normas urbanísticas de acuerdo con la propuesta.

Ocupación.- Solo se establece retranqueo mínimo de 5 metros.

Edificabilidad neta máxima.- 0,9 m²/m².

Parcela mínima.- 5.000 m². con fachada mínima de 25 m.

Altura.- P. Baja + III.

H.- 16m sobre rasante en el punto más favorable, o 23metros en el más desfavorable.

Bajo rasante en sótano 2 alturas. No cuenta edificabilidad.

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.

Al aportarse anteproyecto de urbanización se pone en conocimiento del Ayuntamiento que, en su día, deberá tramitarse el proyecto de urbanización, que deberá ser informado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por otra parte, el Anexo II, Grupo 8, apartado b) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, señala los proyectos que deberán ser sometidos cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. El mencionado apartado, dispone: “Planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal como establece el Título III de esta ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos (proyectos no incluidos en el Anexo I).

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

4.- PLICA CERRADA

Al ser por ejecución directa, la propuesta de **CONVENIO** se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos art 110.4.2 de la LOTAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.- 830.761,15 euros.

5.- CONSIDERACIONES

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- **Al ser por ejecución directa, la propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos art 110.4.2 de la LOTAU.**
- **Patrimonio**
La realización de la obra civil, deberá tener en cuenta las condiciones establecidas por la Dirección General de Patrimonio y Museos en su resolución de 9 de Enero de 2008.
El proyecto básico deberá tener en cuenta el diseño y volumen de lo inmuebles a construir y su integración ambiental con el conjunto histórico, y deberá ser informado por la Comisión de Patrimonio.
- **Confederación Hidrográfica del Tajo**
En la ejecución de obras derivadas del desarrollo del PAU se tramitarán las autorizaciones necesarias ante Confederación Hidrográfica del Tajo sobre otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas que amparen todos los aprovechamientos de abastecimiento de agua, y con la preceptiva autorización de este Organismo sobre policía de cauces.
- **Medio Ambiente**
Por otra parte, el Anexo II, Grupo 8, apartado b) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, señala los proyectos que deberán ser sometidos cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. El mencionado apartado, dispone: “Planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal como establece el Título III de esta ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos (proyectos no incluidos en el Anexo I).
En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

En cuanto a la alternativa técnica:

Ninguna

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 la intervención del Ponente y hechas las consideraciones que los asistentes consideran por conveniente, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo, que tiene el carácter de favorable.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

11º.- Informe del Proyecto de Urbanización U.A.- 4 “Eras de la Cañada” de Horche. (Artículo 147 Reglamento de Planeamiento).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 13 de julio de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Horche, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 4 “Eras de la Cañada” de las Normas Subsidiarias Municipales del término de Horche.

El expediente contiene:

Publicación para alegaciones en el periódico Guadalajara Dos Mil, de 6 de julio de 2007, y en el D.O.C.M. de 7 de junio de 2007.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre exposición pública y no presentación de alegaciones.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria.

Pliego de condiciones.

Mediciones.

Planos.

El presupuesto asciende a la cantidad de 680.567,04 euros.

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.

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

Por otra parte, la Disposición transitoria única de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, establece que a los proyectos sometidos al trámite de Evaluación del Impacto Ambiental antes de la entrada en vigor de esta ley, se les aplicará la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta ley.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, tener en cuenta lo dispuesto en dicha ley, a los efectos de la Evaluación del Impacto Ambiental”.

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

12º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial 3 de Quer. (Artículo 147 Reglamento de Planeamiento).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 19 de octubre de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Quer, el Proyecto de Urbanización del Sector Industrial 3 de las Normas Subsidiarias, actual Suelo Urbanizable Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Quer.

El expediente contiene:

Informe favorable del Técnico Municipal, de fecha 17 de octubre de 2007.

Publicación para alegaciones en el el diario Nueva Alcarria de 2 de junio de 2007 y en el D.O.C.M. número 120 de 7 de junio de 2007

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre exposición pública y no presentación de alegaciones de fecha 17 de octubre de 2007.

Se encuentra en fase de cumplimentación ante la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, las observaciones del proyecto sobre el cumplimiento de las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria.

Pliego de condiciones.

Mediciones.

Planos.

El presupuesto asciende a la cantidad de 2.000.322,94 euros.

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**.

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

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

13º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector 9/AR-9 de Tórtola de Henares. (Artículo 147 Reglamento de Planeamiento).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 9 de octubre de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Tórtola de Henares, el Proyecto de Urbanización del Sector 9/AR-9 del POM de Tórtola de Henares.

El expediente contiene:

Informe favorable del Técnico Municipal, de fecha 30 de julio de 2007.

Publicación para alegaciones en el periódico Nueva Alcarria, de 8 de agosto de 2007, y en el D.O.C.M. de 16 de agosto de 2007.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre exposición pública y no presentación de alegaciones.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria.

Anejos.

Pliego de condiciones.

Mediciones.

Planos.

El presupuesto asciende a la cantidad de 1.832.706,80 euros.

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**.

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

Por otra parte, la Disposición transitoria única de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, establece que a los proyectos sometidos al trámite de Evaluación del Impacto Ambiental antes de la entrada en vigor de esta ley, se les aplicará la legislación vigente en el momento de presentación de la solicitud. No obstante el promotor podrá solicitar su tramitación de acuerdo a esta ley.

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, tener en cuenta lo dispuesto en dicha ley, a los efectos de la Evaluación del Impacto Ambiental”.

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

14º.- Proyecto de Infraestructuras de Sistemas Generales para la construcción de los Nuevos Colectores de Saneamiento y Drenaje del municipio de Horche. (Artículo 147 Reglamento de Planeamiento).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 26 de noviembre de 2007 se remite, por el Ayuntamiento de Horche, el Proyecto de Infraestructuras de Sistemas Generales para la construcción de los nuevos colectores de saneamiento y drenaje de Horche, a fin de que se emita el informe previsto en el art. 38.1.b) del TRLOTAU.

Se adjunta copia del D.O.C. M. de 31 de agosto de 2007, en el que consta el anuncio de exposición pública del Proyecto de construcción de los nuevos colectores.

Igualmente consta la exposición pública en el Diario Nueva Alcarria, de 27 de agosto de 2007.

Se acompaña diligencia del Secretario del Ayuntamiento para hacer constar que durante la exposición pública no ha sido formulada alegación o reclamación dentro del periodo referido.

PROYECTO.-

La ampliación de colectores (red de saneamiento), así como el resto de infraestructuras necesarias para hacer frente a los nuevos desarrollos, se refleja en cuanto a diseño y reparto económico y ejecución en los documentos del Plan de Ordenación Municipal de Horche. De forma especial, el Proyecto de Infraestructuras trae su justificación en los siguientes apartados del P.O.M.:

- *Anejo 7.- Estudio Económico Financiero. Refleja una estimación de costes y forma de reparto de los mismos, entre los nuevos sectores de suelo urbanizable, de forma proporcional a los aprovechamientos (páginas 2, 3 y 4).*
- *La red de infraestructuras forma parte de los Sistemas Generales previstos en el POM, estando definidos sus trazados generales dentro de la misma documentación (Plano 5.2.1), estando además imputado el reparto de los costes en los nuevos sectores de suelo urbanizable, de acuerdo a los criterios y porcentajes que se reflejan en el documento Anejo 7 de la Memoria y de las fichas de los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable.*
- *El art. 2.2 define los Sistemas Generales.*
- *El art. 3.2.7 define los Proyectos de Urbanización y de Obras Públicas Ordinarias.*
- *El art. 3.3.5 define la ejecución de los sistemas generales.*
- *El art. 3.3.5 establece de forma precisa la forma de obtención de los suelos necesarios para la ejecución de los Sistemas Generales que se realizará según establece el art. 3.3.5 b) 2, o bien mediante Obras Públicas Ordinarias o conjuntamente con el resto de las obras de urbanización.*
- *El art. 3.3.6 punto 4 establece la posible definición y delimitación del ámbito espacial de la actuación urbanizadora que podrá delimitarse en el Proyecto de Urbanización.*
- *El art. 1.4.3 contempla la ejecutoriedad del planeamiento y declaración de utilidad pública a los efectos de su expropiación, imposición de servidumbres, etc.*

Al afectar el Proyecto de Urbanización de este Sistema General de Infraestructuras a la mayor parte de los Sectores de Horche (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21), el Ayuntamiento ha optado por la ejecución de este Proyecto mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria.

Por último, señalar que el importe total de la ejecución del Proyecto se eleva a la cantidad de 7.943.397,76 euros.

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**.

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

Por otra parte, el Anexo II, Grupo 8, apartado b) de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, señala los proyectos que deberán ser sometidos cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. El mencionado apartado, dispone: “Planes, proyectos y actuaciones que desarrollan los planes sometidos a Evaluación Ambiental, tal como establece el Título III de esta ley, proyectos de urbanizaciones, así como la construcción de centros o establecimientos comerciales, individuales o colectivos, y aparcamientos (proyectos no incluidos en el Anexo I).”

En consecuencia, el Ayuntamiento deberá, antes de la aprobación definitiva, remitir a la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara el Proyecto de Urbanización, a los efectos establecidos en el Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha”.

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

ACUERDO: Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

4. **ESTUDIOS DE DETALLE**

15º.- Estudio de Detalle en parcela sita en C/ Carrizal en Mazuecos. (Artículo 38 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 359 habitantes, según censo.

Normativa urbanística: Mazuecos cuenta con POM aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 1 de julio de 2002.

Objeto: El Estudio de Detalle plantea la ordenación del ámbito, incorporando un vial interior de acceso, dividiendo el solar en tres zonas.

Situación: Calle Carrizal de Mazuecos.

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

Calificación: El POM clasifica la parcela como suelo urbano consolidado con Ordenanza de Ensanche Residencial Unifamiliar.

Uso y tipología: Residencia Unifamiliar.

Ámbito: Tiene una superficie de 4.057,22 m².

ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:

La solución plantea un vial interior, y otros peatonales que dan acceso a 22 parcelas unifamiliares, con algo más de 175 m² por parcela sin llegar a 176 m² en ningún caso.

Ordenanza del POM .-

Entre otras:

ORDENANZA	POM	E. DETALLE
Parcela mínima	175 m ²	175,5 m ² de media
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
Densidad máxima	35 viv/Ha.	54,22 viv/Ha
Tipología	Viv. Aislada, pareada y adosada. Como excepción para v. adosada Con E Detalle, igual n° viviendas	Viv. Aislada, pareada y adosada.

- No se Justifica la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, para incluir solo la tipología de viviendas unifamiliares adosadas.
- No se respeta la Densidad de Aplicación según ordenanza, lo que implica una modificación de la Ordenación estructural que no puede realizar el Estudio de Detalle.

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 E. de Detalle no cumple su función.

2.- TRAMITACIÓN:

Se solicita informe a la CPU. por el Ayuntamiento de Mazuecos, al amparo de lo establecido en el art. 38.1 TRLOTAU, el día 13 de agosto de 2007.

Se aporta en el expediente:

Informe del arquitecto municipal de fecha 5 de marzo de 2007 es favorable.

Sale a exposición pública en el D.O.C.M. de fecha 21 de mayo de 2007

- No se remite publicación en un periódico.
- No se remite Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre resultado de la exposición pública.

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.

5.- CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No se remite publicación en un periódico.
- No se remite Certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre resultado de la exposición pública.

En cuanto al documento técnico:

- No se Justifica la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, para incluir solo la tipología de viviendas unifamiliares adosadas.

- No se respeta la Densidad de Aplicación según ordenanza, lo que implica una modificación de la Ordenación estructural que no puede realizar el Estudio de Detalle.

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe desfavorable.

*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 El Estudio de Detalle modifica la ordenación estructural (aumenta la densidad), este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**”.*

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

ACUERDO: Informar desfavorablemente el Estudio de Detalle en la parcela sita en C/ Carrizal de Mazuecos por las razones apuntadas en el informe del Servicio de Urbanismo.

5. OBRAS PROVISIONALES

16º.- Solicitud de Licencia de Obra Provisional para la instalación de una Torre de Medición Eólica, formulada por Gamesa Energía, en Berninches. (Artículo 172 TRLOTAU).

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

I.- OBJETO.-

Se pretende la instalación de una torre de medición eólica, ubicada en la zona de Rodaderos en el término municipal de Berrinches. La ubicación corresponde a la parcela 19 del polígono 8, estando calificada urbanísticamente como rústico común.

La torre es de base triangular y estará formada por 22 elementos estándar de 3 m. cada uno.

II.- TRAMITACIÓN.-

Se remite por el Ayuntamiento de Berrinches el 30 de diciembre de 2004.

Con fecha 4 de febrero de 2005 se suspende la tramitación del expediente al considerar esta Delegación que en el expediente faltan una serie de documentos.

Con fecha 9 de septiembre de 2005 se reitera al Ayuntamiento el escrito de complementación del expediente.

El 28 de septiembre de 2007 se inicia el expediente de caducidad por parte de esta Delegación Provincial. El Ayuntamiento de Berrinches, con fechas 23 de octubre y 2 de noviembre aporta la documentación requerida.

Se aporta informe favorable del técnico municipal, así como escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el que considera que no se deberá someter a procedimiento reglado de EIA, salvo que hubiera zonas sensibles.

III.- NORMATIVA APLICABLE.-

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

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

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

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

Por su parte, la disposición adicional quinta del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, establece el régimen de autorización provisional de determinadas actividades. El indicado precepto, dice: “Queda

expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades previsto en el artículo 172 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud del Decreto 58/1999, de 18 de mayo de 1999”.

En el presente caso procede informar favorablemente el proyecto presentado, y deberá, de conformidad con lo establecido en el artículo 172 del TRLOTAU, 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.”

Finalizada su intervención, la Comisión, por unanimidad, adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente la solicitud presentada, debiendo demolerse o desmontarse 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.

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

Con carácter previo a todos los asuntos contemplados dentro de este apartado, hace uso de la palabra el representante de la Consejería de Cultura, quien manifiesta que las calificaciones urbanísticas que se tramiten deberán obtener, previamente a la concesión de la licencia municipal, la autorización de la Consejería de Cultura sobre los trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto de los proyectos.

17º.- Proyecto de Huerta Solar Fotovoltaica en Sayatón, promovido por Eneractiva, S.L. (Artículo 37 Reglamento Suelo Rústico).-

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

I.- OBJETO.-

Se presentan dos proyectos: a) uno, Básico y de Ejecución de Rehabilitación de edificios para oficinas e instalaciones de huerta solar y b) otro, que define las instalaciones generadoras compuesta de planta fotovoltaica de 10 sectores de 100 kw en Sayatón.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

El proyecto que define las instalaciones generadoras de energía consta de 8 paquetes de 100 KW con estructura fija y dos de 100 KW para investigación de diferentes tecnologías y sistemas de seguimiento solar. Por cada paquete de 100 KW se van a utilizar 672 paneles de 165 W, un inversor de 100 KW. El punto de conexión a la red eléctrica se realizará a la red de la empresa distribuidora local.

En cuanto a las instalaciones se hará la rehabilitación de una antigua estación de tren y su conversión en un edificio de oficinas. Dentro del conjunto existe un edificio anexo que se utilizará para albergar los equipos e instalaciones necesarios para el funcionamiento de la instalación.

Los edificios objeto de la rehabilitación ocupan las parcelas rural nº 37 y 181 del polígono 1 siendo suelo no urbanizable, considerándose Rústico de Reserva.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de julio de 1984. Son de aplicación, por tanto, el Proyecto de Delimitación de Suelo, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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:¶

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar. En el caso de las subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente el 27 de abril de 2007.
- Informe de Secretaría del Ayuntamiento, de 16 de noviembre de 2006, acerca de la legislación aplicable en este caso y las condiciones de la concesión del derecho de superficie.
- Resolución de la Dirección General de Industria y Energía de 20 de octubre de 2006, por la que se autorizan administrativamente las instalaciones eléctricas de referencia, con las características indicadas y la aprobación del proyecto de "Instalación Solar Fotovoltaica de 1000 kw, Centro de Transformación y Derivación en Media Tensión.
- Solicitud por parte del Ayuntamiento de autorización a la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 19 de julio de 2007.
- Solicitud por parte del Ayuntamiento de autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 18 de julio de 2007.
- Anuncio de exposición pública en el D.O.C.M de fecha 6 de marzo de 2007.
- Anuncio de exposición pública en el B.O.P. de fecha 1 de diciembre de 2006.

V.- CONCLUSIÓN.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, **condicionando** su eficacia a la resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo y a la resolución de la Delegación de Medio Ambiente por la proximidad a ribera. Situación que será comprobada por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística”.

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

18º.- Proyecto de Instalación de Planta Solar Fotovoltaica en Alcuneza (Sigüenza), tramitado por Fomento de Energías Fotovoltaicas S.L. (Artículo 37 Reglamento Suelo Rústico).-

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

“I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es definir el sistema completo de generación de energía eléctrica a partir de una planta solar fotovoltaica de 1.600 kW de potencia nominal total y su evacuación a la red de distribución de Media Tensión.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La instalación que se proyecta se compone de 15 subcampos de 100 kW nominales cada uno de conformidad con el proyecto, a los que se incorpora una instalación adicional de 100 kW (1 subcampo), pasando el proyecto junto con el anexo II a una potencia nominal total de 1.600 kW.

La superficie interior del recinto en el que se instalará la planta es de 49.550 m².

El recinto se vallará con cerramiento compuesto de malla de simple torsión de 2 metros de altura, con postes de acero galvanizado anclados al terreno mediante hormigón; el perímetro vallado será de 1000 m. lineales de longitud; el recinto dispondrá de dos accesos compuestos de puertas para acceso de vehículos y personas.

Cada instalación individual (subcampo) tendrá una potencia pico del campo fotovoltaico de 113.400 Wp.

Por el terreno de la instalación transcurre una línea de transporte de 20 kV perteneciente a la compañía Iberdrola, por lo que no será necesaria una línea aérea de enlace, sino que se interconectará mediante líneas de media tensión subterráneas.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2. Entre otros;

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente el 27 de noviembre de 2007.
- Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de 26 de septiembre de 2007.
- Exposición pública en el D.O.C.M. número 222, de 25 de octubre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 15 de octubre de 2007, sin que se hayan presentado alegaciones.
- Informe de los servicios técnicos municipales.
- Suspensión del trámite del procedimiento para la calificación urbanística, a fin de que se aporten diferentes informes.
- Informe del Ayuntamiento sobre inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, estableciendo una serie de medidas para su instalación.
- Resolución de la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, autorizando las instalaciones eléctricas, con las características indicadas en la misma.
- Remisión por el Ayuntamiento del plano de situación, indicando la ubicación de la parcela.
- Escrito del Ayuntamiento de Sigüenza en el que informa que no existen planos de situación con relación al planeamiento urbanístico vigente; y que el suelo donde se pretende establecer la actividad es Suelo Rústico de Reserva.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, con las condiciones impuestas por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en escrito de 25 de julio de 2007, y por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información, de fecha 7 de noviembre de 2007, así como, a la solicitud del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Tago (Organismo de Cuenca) relativo a los paneles que se encuentran en la zona de policía.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- En la concesión de la licencia se harán constar las condiciones establecidas por las Consejerías de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, y la de Industria y Sociedad de la Información, de fechas 25 de julio y 7 de noviembre de 2007”, así como, en el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo .”

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

19º.- Proyecto de Instalación Solar Fotovoltaica en Parcelas 861-864-865 y 422 del Polígono 504, en Riosalido (Sigüenza), promovido por Fomento de Energías Fotovoltaicas, S.L.-

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

I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es definir el sistema completo de generación de energía eléctrica solar fotovoltaica y su evacuación a la red de Iberdrola de una planta de 1.500 KW en Riosalido, municipio de Sigüenza.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Se compone de 15 subcampos de 100 KW nominales cada uno, haciendo una potencia total de la planta de 1.500 KW.

La potencia tipo de cada subcampo será de 113.400 Wp.

Estructura soporte.

Instalación eléctrica de baja tensión.

Instalación eléctrica de media tensión.

Puesta a tierra.

Sistemas auxiliares.

Obra civil

Estimación de la producción. La producción total de la planta será de 2.462.595 KWh anuales.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.*

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente el 13 de diciembre de 2007.*
- Resolución de 13 de abril de 2007, de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la innecesariedad de no someterse a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, estableciendo las medidas que deberán tenerse en cuenta, de conformidad con lo establecido en el art. 38 del Reglamento del Suelo Rústico.*
- Autorización de la Diputación Provincial de Guadalajara, en relación con la zona de servidumbre de la carretera de su titularidad.*

- Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de Sigüenza de 9 de agosto de 2007.
- Resolución de 29 de agosto de 2007, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de aprobación del Proyecto de Instalación solar fotovoltaica de 1.500 KW, centro de transformación y derivación en media tensión en Riosalido.
- Informe del técnico municipal de Sigüenza, considerando inocua la actividad.
- Informe favorable del Arquitecto municipal.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 5 de noviembre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 4 de octubre del mismo año.
- Informe favorable del Alcalde, haciendo constar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, con las condiciones impuestas por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en escrito de 13 de abril de 2007, y por la Diputación Provincial de Guadalajara, en su informe de 25 de julio de 2007.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo substitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- En la concesión de la licencia se harán constar las condiciones establecidas por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 13 de abril de 2007, y por la Diputación Provincial de Guadalajara de fecha 25 de julio de 2007”.

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

20º.- Proyecto de Instalación de Planta Solar Fotovoltaica de 1000 KW, con Conexión a Red, ubicada en Yebes, tramitada por Geoatlant, S.L.-

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

I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es definir, justificar y valorar las obras a realizar para la instalación de una planta solar fotovoltaica de 1.000 Kw con conexión a red.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

UbicaciónPolígono 9, Parcelas, 324, 325 y 326.

LocalidadYebes.

Superficie aproximada ...8 Has.

Perímetro aproximado...1.200 m.

Nº de parques.....10

Potencia pico campo fotovoltaico de la planta1.134 kWp.

Potencia nominal planta.....1.000 kWn.

Nº de módulos.....6.480

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 11 de abril de 2002. Son de aplicación, por tanto, el Plan de Ordenación Municipal, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

a) Tener carácter de aisladas.

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.*

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- *Remisión del expediente por el Ayuntamiento el 24 de octubre de 2007.*
- *Solicitud por el interesado ante el Ayuntamiento el 29 de junio de 2007.*
- *Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la innecesariedad de someterse a procedimiento reglado de evaluación de Impacto Ambiental. No obstante, considera necesario que deben establecerse una serie de medidas.*
- *Resolución de 19 de septiembre de 2007 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de autorización administrativa de “instalación solar fotovoltaica de 1.000 kW centro de transformación y derivación en media tensión en Yebes”.*
- *Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 6 de julio de 2007.*
- *Información pública en el D.O.C.M. de 24 de julio de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 12 de julio de 2007.*
- *Informe de la Arquitecta Municipal de fecha 23 de octubre de 2007.*
- *Escrito de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 15 de noviembre de 2007, suspendiendo la tramitación hasta que se incorpore plano de situación con respecto al planeamiento urbanístico.*
- *Remisión del plano por el Ayuntamiento de Yebes el 5 de diciembre de 2007.*

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- Con el otorgamiento de la licencia municipal se hará constar las especificaciones contenidas en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.”

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

21º.- Proyecto de Huerta Solar Fotovoltaica, en las Parcelas 19 y 20, del Polígono 8 de Puebla de Beleña.-

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

I.- OBJETO.-

El Proyecto tiene por objeto definir las condiciones técnicas y económicas para la realización de un sistema de generación y venta de energía eléctrica mediante energía solar fotovoltaica conectada a la red de media tensión. La potencia del campo solar será de 1.158.300 Wp, que corresponde a una potencia neta entregada a la red de 1 MW nominal.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La huerta solar estará compuesta por 10 instalaciones de 100 kw nominales cada una sobre estructura fija utilizando únicamente paneles Mutisol 180-P6 S de Scheuten.

Formará parte de cada instalación:

- 1 campo solar constituido por 594 paneles fotovoltaicos Mutisol-
- 1 inversor Sinvert solar de 100 kw nominales.
- 1 armario de protecciones y conexionado.
- 1 armario de contadores.
- Cableado, estructura, protecciones.

Los 594 módulos, se dividirán en 3 líneas, una por cada entrada del inversor. Cada línea estará formada por 9 ramas en paralelo. Todas las ramas están formadas por 22 módulos fotovoltaicos en serie.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 20 de junio de 1996. Son de aplicación, por tanto, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento el día 14 de diciembre de 2007.
- Informe del Alcalde del Ayuntamiento, en el que se hace constar que la instalación de la planta solar fotovoltaica no conlleva ningún riesgo de formación de núcleo de población en el municipio; que en el entorno en un radio de 2 kilómetros, la única edificación existente es una caseta cuya superficie no llega a 20 m² dedicada al suministro de luz para un repetidor; y que la planta solar no atenta contra la ordenación urbanística ni contra el planeamiento vigente en el municipio, siendo de gran interés para el mismo fomentar las energías renovables no contaminantes.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, haciendo constar que durante la exposición al público no se han presentado alegaciones al mismo.
- Exposición al público en el D.O.C.M. de 13 de noviembre de 2007; B.O.P. de 31 de octubre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 31 de octubre de 2007.
- Licencia de agrupación de las parcelas 19 y 20 del polígono 8, con superficies aproximadas de 2,40 Has y 0,56 Has.
- Resolución de 23 de noviembre de 2007 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de aprobación de Proyecto de instalación solar fotovoltaica de 1.000 Kw, centro de transformación y derivación en media tensión en Puebla de Beleña.
- Resolución de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 29 de noviembre de 2007, en relación con la zona de servidumbre de la carretera CM- 1001, p.k. 16,803.
- Escrito de la Consejería de Medio Ambiente, de 22 de junio de 2005, sobre la innecesariedad de someterse a procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental, y la conveniencia de someterse a informe del Servicio de Medio Natural dada la cercanía de la zona donde se pretende realizar la instalación con la Reserva Natural "Lagunas de Puebla de Beleña".

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e

instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

22º.- Proyecto de Central Fotovoltaica de 0,6 MW con conexión a la Red Eléctrica en El Cubillo de Uceda, promovido por Benito Camarillo, S.L.-

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

I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es definir, justificar y valorar las obras a realizar para la instalación de un campo solar fotovoltaico con conexión a la red.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La central fotovoltaica estará formada por 6 instalaciones de 100KW.

La instalación tendrá una superficie de 2,5949 Has y se ubicará en la parcela 5009, polígono 512.

La central fotovoltaica de 0,6 MW, formada por 6 instalaciones individuales de 100 KW se realizará mediante seguidores a dos ejes. La instalación estará formada por los siguientes equipos:

- 3.120 ud. Módulo fotovoltaico solar Word 210 Wp.

- 30 ud. Cuadro de distribución de las cadenas de módulos.
- 6 ud. Estructura fija.
- 6 ud. Cuadro general de distribución grupo de cadenas.
- 6 ud. Inversor solar
- 6 ud. Cuadro de protección acometida a transformar.
- 3 ud. Centro de transformación prefabricado con 2 transformadores de 100 KVA.
- 6 ud. Equipos de medida bidireccionales.
- 1 ud. Centro de seccionamiento Cía Eléctrica

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de febrero de 1982. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento el 8 de noviembre de 2007.
- Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento el 13 de agosto de 2007.
- Resolución de 14 de junio de 2007 de la Dirección General de Industria y Energía de autorización administrativa de "instalación solar fotovoltaica de 600 KW, centro de transformación y derivación en media tensión en el Cubillo de Uceda".
- Escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre innecesariedad de sometimiento a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental, si bien considera necesario que se establezcan una serie de medidas.
- Certificado del Secretario municipal en el que se hace constar que durante la exposición pública no se ha presentado ninguna reclamación.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 28 de septiembre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 20 de septiembre de 2007.
- Informe del técnico municipal de 6 de noviembre de 2007, en el que se hace constar que la instalación no supone riesgo de formación alguno de núcleo de población.
- Escrito de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 14 de noviembre de 2007, suspendiendo la tramitación para completar el expediente.
- Escrito del Ayuntamiento, de fecha 14 de diciembre de 2007, incorporando la documentación solicitada.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- Con el otorgamiento de la licencia municipal se hará constar las especificaciones contenidas en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.”

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

ACUERDO

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

23º.- Proyecto para Una Central Fotovoltaica de 900 KW con Conexión a la Red Eléctrica en el municipio de Tórtola de Henares, promovido por Benito Camarillo, S.L.-

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

I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es definir, justificar y valorar las obras a realizar para la instalación de un campo solar fotovoltaico con conexión a la red.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La instalación tiene una superficie de 2,9789 has, y se ubica en la parcela 10 del polígono 11 de Tórtola de Henares.

La central fotovoltaica de 900 KW, está formada por 9 instalaciones individuales de 100 KW. Tiene los siguientes equipos:

- 4.680 Ud. Módulo fotovoltaico.
- 45 Ud. Cuadro de distribución de cadenas de módulos.
- 9 Ud. De estructura fija.
- 9 Ud. Cuadro general de distribución grupo cadenas.
- 9 Ud. Inversor Solar Ingecon Sum 100 KW.
- 9 Ud. Cuadro de protección acometida a transformador.
- 4 Ud. Centro de transformación prefabricado.
- 9 Ud. Equipos de medida bidireccionales.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 17 de mayo de 2001. Son de aplicación, por tanto, el Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente el 4 de diciembre de 2007.
- Solicitud del interesado, ante el Ayuntamiento, el día 24 de julio de 2007.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 4 de octubre de 2007.

- Informe favorable del técnico municipal, en el que se hace constar que el suelo está clasificado como rústico de reserva.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 12 de marzo de 2007, en el que se hace constar que no es necesario que el proyecto sea sometido a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Exposición pública de la Delegación Provincial de Industria, sobre información de la autorización administrativa de la instalación de producción de energía eléctrica. No consta autorización.
- Anuncio en el periódico Nueva Alcarria, de fecha 18 de octubre de 2007, sobre calificación urbanística.
- Anuncio en el D.O.C.M. de 29 de octubre de 2007, sobre calificación urbanística.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se aporte plano de situación con relación al planeamiento urbanístico vigente e informe municipal motivado.
- Escrito del Ayuntamiento de Tórtola de Henares, de 8 de enero de 2007, incorporando la documentación solicitada.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, condicionado a la autorización definitiva favorable de la Consejería de Industria; lo que será comprobado por el Ayuntamiento al otorgamiento de la licencia municipal.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo substitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

7º.- Al otorgamiento de la licencia municipal, se comprobará que existe autorización de la Consejería de Industria para la instalación del Proyecto”.

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

ACUERDO

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

24º.- Proyecto de Energía Eléctrica para Planta Fotovoltaica en El Polígono 6 y 8 en el término municipal de Sigüenza, tramitado por Granadasolar Energías Renovables, S.L.-

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

I.- OBJETO.-

El objeto del proyecto es exponer que la red eléctrica de distribución en baja tensión reúne las condiciones y garantías mínimas exigidas por la legislación vigente.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La planta solar fotovoltaica proyectada consta de un total de 30 plantas solares fotovoltaicas de 100 kW de potencia cada una de ellas, lo que supone una potencia total de 3.000 KW (3 MW).

La instalación constará de:

- 15 centros de transformación de Abonado.
- 1 Centro de Seccionamiento.
- La red subterránea de Media Tensión que conectará todos los Centros de Transformación y Centro de Seccionamiento proyectados.
- La red de evacuación de la energía producida a la subestación de Iberdrola.
- La red subterránea de Baja tensión.
- La instalación fotovoltaica propiamente dicha.

Cada una de las 30 instalaciones proyectadas incorporará todos los elementos necesarios para garantizar en todo momento la protección física de las personas, la calidad del suministro y no provocar averías en la red.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

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

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

El art. 29 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privadas, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado 2.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente el 26 de diciembre de 2007.
- Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento el 28 de septiembre de 2007.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento de 2 de octubre de 2007.
- Informe favorable del técnico municipal, considerando la actividad como inocua.
- Informe desfavorable del Arquitecto municipal, de fecha 29 de octubre de 2007.
- Nuevo informe favorable del Arquitecto municipal, de fecha 24 de diciembre de 2007.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 20 de noviembre de 2007.
- Exposición pública en el periódico Nueva Alcarria, de 9 de noviembre de 2007.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de 20 de diciembre de 2007, en el que se hace constar que durante el plazo de exposición pública no se han presentado alegaciones.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 29 de octubre de 2007, en el que se hace constar que no es necesario que el proyecto sea sometido a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Autorización de la Diputación Provincial para construcción de cerramientos en la zona de servidumbre de la carretera Gu-118.
- Resolución de la alcaldía, de 24 de diciembre de 2007, en la que se hace constar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.
- Solicitud de autorización ante la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología; exposición al público para alegaciones; y escrito de la Consejería de Industria, en la que se hace constar que se emite informe favorable a la autorización administrativa y aprobación del proyecto.
- Resolución de 14 de enero de 2008 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de autorización administrativa de la instalación.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- La mitad de la finca vinculada al proyecto deberá reforestarse para preservar los valores naturales y de su entorno.

3º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

4º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división,

segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

5º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

6º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.”

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

ACUERDO

1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se solicitará informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto, con anterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la licencia municipal de obras.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

25º.- Proyecto de Vivienda Unifamiliar aislada, sita en el polígono 3, parcela 1 del municipio agregado “Sotoca de Tajo”, en Cifuentes, promovido por D. Santiago Garrido de las Heras y Dña. Isabel García-Pita Ripollés.-

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

“I.- OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto definir los medios técnicos y económicos a utilizar en las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada, sita en el Polígono 3, paraje Hoya del Esplegar, Parcela 1 del municipio agregado “Sotoca de Tajo”, del municipio de Cifuentes.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

Parcela: 950.000 m².

Ocupación: 0,017%.

Retranqueo a fachada principal: 322,19 m.

A linderos: derecho 475,02 .-

Izquierdo: 1.899,85 m.

Trasero: 104,72 m.

Edificabilidad: 0,0002 m²/m².

Altura máxima: 1 planta, 3,63 m.

Superficie construida: 149,23 m².

Clasificación del suelo: Rústico no urbanizable de protección natural.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 2 de julio de 2001. Son de aplicación, por tanto, Normas Subsidiarias de Cifuentes, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

El art. 61 TRLOTAU, que establece que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

El art. 20 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista peligro de formación de núcleo de población. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, y siempre que no exista peligro de formación de núcleo de población. Por su parte, el art. 12 establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11 siempre y cuando estén permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento, que considera a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística como órgano competente para la calificación urbanística cuando se trate de los actos previstos para el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

- El art. 5 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas en el suelo rústico no urbanizable de especial protección, y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.

El artículo 4.8.3.1.2 de las normas específicas del suelo rústico reguladas en las Normas Subsidiarias de Cifuentes. El mencionado artículo establece que para el suelo rústico de protección natural le serán de aplicación a este suelo como normas particulares, las normas generales del suelo rústico recogidos en el capítulo 4.8.1 de estas Normas, en lo que al suelo rústico protegido se refiere. Con carácter general no se consideran usos incompatibles aquellos a los que hace referencia el apartado 4.8.1.5, por lo que se plantean posibles todos aquellos usos del suelo rústico de reserva, con las normas específicas que se han establecido para el suelo rústico protegido.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento el 12 de julio de 2007.
- Solicitud de licencia ante el Ayuntamiento el 27 de febrero de 2007.
- Informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de abril de 2007.
- Exposición pública en un periódico el 26 de abril de 2007, y en el D.O.C.M. de 8 de mayo de 2007.
- Informe favorable del técnico municipal de fecha 25 de abril de 2007.
- Informe propuesta del Secretario del Ayuntamiento de 18 de junio de 2007.
- Acuerdo favorable del Ayuntamiento, de fecha 29 de junio de 2007.
- Escrito de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de fecha 2 de agosto de 2007, suspendiendo la tramitación para completar el expediente.
- Remisión por el Ayuntamiento, el 26 de octubre de 2007, de la documentación solicitada por la Consejería.

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

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

3º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.”

4º.- La superficie mínima de la finca será la establecida en el artículo 5º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones legitimadas por la licencia municipal pertinente. Esta vinculación implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico”.

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.

26º.- Proyecto de Explotación de Áridos de “El Chaparral”, en Humanes, promovido por Huprecesa.-

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

I.- OBJETO.-

El proyecto de explotación plantea el aprovechamiento del yacimiento de gravas y arenas existente en la finca a explotar a un ritmo de producción anual de 230.000 toneladas de producto vendible. La explotación se hará a cielo abierto, realizándose el arranque por medios mecánicos en una gravera de 2,5 m de profundidad.

Las gravas y arenas extraídas se someterán a un proceso de lavado, clasificación y, en su caso, trituración para obtener el producto vendible, destinado básicamente a la producción de prefabricados y áridos de construcción.

El proceso de concentración se realizará en la planta de trituración y clasificación de Humanes, propiedad de la empresa promotora, situada a unos 960 m de la finca a explotar.

II.- CARACTERÍSTICAS.-

La finca El Chaparral 4 se sitúa en el término municipal de Humanes de Mohernando, ocupando una superficie de 41,98 Has, de las que sólo se explotarán 23,08 Has.

La explotación minera se encuentra en la cuenca del río Henares, desarrollándose en la margen derecha del mismo. No se reconocen puntos de interés cultural ni se conocen yacimientos arqueológicos en el perímetro proyectado de la explotación minera. En el área donde se desarrollarán las explotaciones no existen yacimientos arqueológicos. La totalidad de la superficie a afectar por la explotación minera El Chaparral 4 está ocupada por terrenos agrícolas destinados al cultivo de secano.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-

El municipio que cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 14 de diciembre de 1982. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Humanes, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

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

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

El art. 60 c) TRLOTAU, que establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

El art. 22 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

IV.- PROCEDIMIENTO.-

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

- Remisión del expediente por el Ayuntamiento el 9 de agosto de 2007.*
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 10 de agosto de 2007, suspendiendo la tramitación del procedimiento para la calificación urbanística, a fin de que se complete el expediente.*
- Remisión, por el Ayuntamiento de Humanes, el día 16 de noviembre de 2007, de la documentación requerida.*
- Escrito de solicitud de licencia ante el Ayuntamiento de Humanes por la promotora, el 9 de marzo de 2007.*
- Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos, de fecha 26 de julio de 2005.*
- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto El Chaparral 4, considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y las de la declaración.*
- Informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 4 de abril de 2007.*
- Informe urbanístico del técnico municipal en el que se manifiesta que las parcelas están situadas en suelo rústico de reserva.*
- Información pública en el D.O.C.M. de 29 de junio de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria.*
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que consta que en la exposición pública para la calificación urbanística no se han presentado alegaciones, si bien sí constan en el trámite de licencia de actividad.*
- Informe sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.*
- Remisión a la Comisión de Saneamiento para calificación de la actividad, de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.*

V.- CONCLUSIÓN.-

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

Se propone la siguiente calificación urbanística:

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

2º.- Se respetará el Plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos al estado previsto en el Plan, que deberá adjuntarse, y que será ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

3º.- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento

sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Dicha superficie quedará en todo caso vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación implicará la afección real de dicha superficie a las obras, las construcciones, y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinente. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior no quedará vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. En consecuencia, podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

4º.- Una vez otorgada la licencia municipal, deberá prestarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

5º.- De conformidad con lo establecido en el art. 63 del Texto Refundido de la LOTAU, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención del informe de la Comisión de Saneamiento, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia.

Igualmente, con el otorgamiento de la licencia se deberán exigir las determinaciones contenidas en la declaración de impacto ambiental”.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2º.- Se requerirá informe de la Consejería de Cultura sobre autorización de trabajos arqueológicos a realizar en la zona objeto del proyecto.

3º.- Facultar a la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que establezca los términos de la Calificación Urbanística.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

27º.- Ruegos y preguntas.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 13,30 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Eliminado: <#>Ruegos y Preguntas.¶