ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 29 DE ABRIL DE 2008

Asistentes:

Vicepresidenta, en funciones de Presidenta:

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

Vocales:

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

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

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

Dña. Rosa Sancho Gómez (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Guadalajara).

Dña. Raquel Fortes Carazo (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Guadalajara).

Dña. Blanca Esther Hernández Aristu (En representación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura en Guadalajara).

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

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

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

D. Juan Sánchez Alonso (En representación de la Confederación Provincial de Empresarios).

Ponente:

D. Felix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Planeamiento 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).

Asisten como invitados:

D. Ricardo Pinto Arroyo (Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección Técnica).

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 26 de marzo de 2008.-

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 26 de marzo de 2008, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de El Casar. (Según Art. 136 del Reglamento de Planeamiento).-

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

“Con fecha 4 de marzo de 2008, el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, emitió el siguiente informe:

I.- ANTECEDENTES.-

La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 5 de junio de 2007, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

“ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Casar requiriendo a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente y subsane los trámites que se han echado en falta, de acuerdo con el contenido de las observaciones de este informe, sin entrar a analizar, en cuanto al fondo del asunto, el documento del POM. Todo ello con suspensión del plazo para dictar resolución hasta que se incorporen los documentos referenciados en el apartado de observaciones del informe del Servicio de Urbanismo, así como que se aporte la Carta Arqueológica informada favorablemente por la Comisión de Patrimonio, y se obtenga el informe favorable sobre accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social.”

II.- EXAMEN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

A) Anuncios y tramitación:

El Ayuntamiento, con fecha 15 de junio de 2004, acuerda someter a exposición pública la propuesta del POM con las modificaciones introducidas en el documento de Avance aprobado en el 2002.

El B.O.P. de Guadalajara de 23 de junio de 2003 somete a información pública la propuesta del POM.

También se acompaña fotocopia de la exposición pública en un periódico.

Se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento el 29 de junio de 2006.

B) Informes solicitados por el Ayuntamiento a las Administraciones Públicas afectadas y otras entidades en la fase de concertación interadministrativa y otros periodos de su tramitación:

- A la Diputación Provincial de Guadalajara (28 de octubre de 2002).
- A la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas (28 de octubre de 2002).
- Al Ministerio de Fomento (31 de enero de 2005 y 23 de marzo de 2005).
- A la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre el cumplimiento de las conclusiones vinculantes contenidas en la Evaluación Ambiental Preliminar (2 de marzo de 2006).
- Al Ministerio de Medio Ambiente, sobre concesión de aguas subterráneas (28 de abril de 2005).
- Al Ministerio de Economía y Hacienda (15 de julio de 2005).
- A la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, según lo dispuesto en el art. 16 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua (7 de junio de 2007).
- A la Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (23 de marzo de 2006).
- A la Delegación de la Consejería de Cultura, sobre Plan Director de Obras Hidráulicas.

C) Informes emitidos que constan en el expediente:

- Informe del Director General de Bienes y Actividades Culturales, de la Delegación de Educación y Cultura (18 de septiembre de 2002).
- Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico (31 de octubre de 2002).
- Consejería de Obras Públicas (21 noviembre de 2002).
- Diputación Provincial (5 de diciembre de 2002).
- Consejería de Cultura, sobre Carta Arqueológica (24 de febrero de 2004).
- Iberdrola (21 de septiembre de 2004).
- Consejería de Medio Ambiente, sobre Evaluación Ambiental Preliminar (23 de diciembre de 2005).
- Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre compatibilidad con el Plan Hidrológico de un aprovechamiento de aguas subterráneas (42 de enero de 2006).
- Consejería de Medio Ambiente, informe del Delegado Provincial, (24 enero 2008) indicando que se considera ambientalmente viable el POM.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre recursos de agua existentes (4 de junio de 2007).
- Ministerio de Economía y Hacienda, sobre bienes de titularidad de la Administración General del Estado (14 de julio de 2005)
- Consejería de Bienestar Social, sobre accesibilidad (18 de agosto de 2006). Informe favorable de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 21 de febrero de 2008.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 24 de enero de 2008, considerando ambientalmente viable el P.O.M.
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 4 de febrero de 2008, remitido el día 12.

D) Informes con trascendencia que no constan en el expediente:

- Informe del Ministerio de Fomento, relativo a la Carretera N-320.

E) Legislación sobre informes:

- El art. 10 de la Ley 25/1998 de Carreteras del Estado, que establece que el Ministerio deberá emitir informe vinculante en el plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo y un mes más, y no se hubiese emitido, se entenderá favorable.
- El art. 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, que dispone que de no emitirse el informe en el plazo de un mes y un mes más, podrá considerarse favorable.

- *El art. 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece que los informes serán evacuados en el plazo de diez días, salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor. De no emitirse el informe en el plazo señalado, se podrán proseguir las actuaciones, cualquiera que sea el carácter del informe solicitado, excepto en los supuestos de informes preceptivos que sean determinantes para la resolución del procedimiento, en cuyo caso se podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos.*

F) Referencia especial al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 21 de mayo de 2007, relativo a las disponibilidades de agua.-

El mencionado informe, entre otras cosas, dice:

“CONSIDERACIONES

SOBRE LA POBLACION ACTUAL

De acuerdo con el padrón de 2006, el municipio de El Casar cuenta con una población de 7626 habitantes de los cuales 2234 corresponden al núcleo de El Casar y 352 del núcleo de Mesones; el resto corresponde a urbanizaciones situadas en el término municipal.

Los municipios citados de la Mancomunidad de la Campiña Baja, de acuerdo con el padrón citado cuentan con las poblaciones siguientes: El Casar: 7626 habitantes; Galápagos: 1283; Torrejón del Rey: 3509; Valdeaveruelo: 703 y Valdenuño Fernández: 242, en total suman 13.363 habitantes.

SOBRE LOS RECURSOS DISPONIBLES

En la actualidad El Casar tiene una concesión de 15,46 l/seg. continuos, procedentes de cuatro sondeos, lo que supone un volumen anual de 487.513 m3. Corresponde al expediente 30015/92 de Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con el convenio citado en los antecedentes, La Mancomunidad de la Campiña Baja dispone de 35 l/seg. continuos. Si se supusiera una distribución de caudales proporcional a la población actual de los municipios firmantes del convenio, a El Casar le corresponderían 19,97 l/seg., cantidad que encaja con los 20 l/seg. Que el Alcalde indica en su escrito que se suponen asignados a El Casar.

Según indicaciones verbales de la Subdelegación del Gobierno, no existe constancia escrita de esta asignación, pero se corresponde con la participación actual en los gastos de la Mancomunidad.

En resumen puede aceptarse que se dispone de 35,46 l/seg. de caudal continuo, procedentes de sondeos de El Casar y de la Mancomunidad de Aguas de la Campiña Baja.

CONSIDERACIONES SOBRE LAS NECESIDADES TOTALES, INCLUIDAS LAS DERIVADAS DEL SECTOR 2, “FUENTE DEL ROSARIO” Y DEL SECTOR 4 “LA LLANADA”.

El Casco de El Casar y el núcleo de Mesones cuentan con una población empadronada de 2234 y 352 habitantes, lo que da un total de 2586 habitantes. De acuerdo con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, puede suponerse una dotación diaria de 250 l/hab/día, lo que nos daría una demanda diaria de 646.500 l/día, con un caudal medio diario de 7,48 l/seg.

El sector S-2 Fuente del Rosario tiene una superficie total de 899.413 m2. Se prevén un total de 899 viviendas residenciales unifamiliares. Las zonas verdes serán el 10% de la superficie del Sector, es decir, unos 89.900 m2. y el terciario comercial será del 12% del suelo neto, es decir, unos 81.700 m2 Suponiendo una ocupación de 3 habitantes por vivienda, una dotación de zonas verdes de 5000 m3/ha/año y unas dotaciones de 4000 m3/ha/año para el terciario comercial. Se obtienen unas

necesidades anuales de $344.541 + 449.500 + 327.200 = 1.120.741$ m³, que suponen un caudal medio continuo de 35,53 l/seg.

CONSIDERACIONES SOBRE LA EXISTENCIA DE RECURSOS

Según estas hipótesis anteriores, el caudal necesario sería de $7,48 + 35,53 = 43,01$ l/seg., superior a las disponibilidades, que ascienden a 35,46 l/seg.

Considerando que según indica el Alcalde en su escrito de 27 de marzo de 2007, en el sector S-2, Fuente del Rosario, se van a acometer 370 viviendas y suponiendo que, en la etapa que contemplamos, se desarrollen las zonas verdes y la parte comercial del Sector, proporcionalmente al número de viviendas, las necesidades serían de $35,53 \times 370/899 = 14,62$ l/seg. En este caso la demanda de los núcleos El Casar, Mesones y parte del Sector S.2, Fuente del Rosario, serían de $7,48 + 14,62 = 22,10$ l/seg.: Con ello se podría dedicar al Sector 4, La Llanada un caudal de $35,46 - 22,10 = 13,36$ l/seg, que permitiría el desarrollo de las 170 viviendas del Sector 4, con un caudal de 2,06 l/seg. Y de unas 70 has de actividades económicas.

A) PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA EXISTENCIA DE RECURSOS

Teniendo en consideración cuanto antecede, esta CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud de la competencia otorgada por el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, modificado por la Ley 11/2005 de 22 de junio, **informa favorablemente** la disponibilidad de recursos **para parte de los Sectores S2 Fuente del Rosario y Sector 4 La Llanada**. En concreto, en el Sector S-2 Fuente del Rosario se dispone de recurso para el desarrollo de 370 viviendas, unas 37 has de zonas verdes y unas 33 has de suelo terciario comercial. Para el Sector 4 La Llanada, se dispone de recurso para el desarrollo de 170 viviendas y de unas 70 has de suelo para actividades económicas. Es necesario indicar además que, con la distribución anteriormente propuesta, se han asignado todos los recursos, amparados administrativamente de los que se dispone en la actualidad, por lo que el Organismo no podrá llevar a cabo pronunciamientos positivos para nuevas actuaciones urbanísticas hasta que se concluyan los numerosos expedientes en trámite, en función de los resultados de los mismos, o se disponga de recursos adicionales que puedan obtener por otras vías.”

G) Referencia especial al informe de la Dirección General del Agua de fecha 4 de febrero de 2008.-

El mencionado informe, entre otras cosas, dice:

“...Aguas de Castilla-La Mancha ha asumido la gestión, explotación y mantenimiento del servicio de abastecimiento de agua en alta de la Mancomunidad Campiña Baja a partir de las infraestructuras de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. El caudal máximo que la Confederación Hidrográfica del Tajo actualmente ha autorizado a derivar para abastecimiento a la Campiña Baja, mediante Resolución de fecha 28 de noviembre de 2006, es de 35 l/seg. para los próximos dos años, por tanto estará en vigor hasta el 28 de noviembre de 2008. En consecuencia, dado el citado límite de derivación de caudal y condicionado por el acuerdo de transporte de caudales desde la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, la demanda de la Mancomunidad Campiña Baja susceptible de ser atendida, incluida la del municipio de El Casar, se sitúa en los citados 35 l/seg. Como dato adicional se hace constar que el volumen de agua suministrado en 2007 a la Mancomunidad Campiña Baja desde las instalaciones del Sorbe fue aproximadamente de 31,79 l/seg.”

H) Dictamen de los municipios colindantes:

Se remite escrito a los siguientes Ayuntamientos, a fin de que emitan dictamen sobre los aspectos que consideren de su competencia:

- Valdepiélagos
- Ribatejada.
- Valdehuelga Fernández.
- El Cubillo de Uceda.
- Galápagos.
- Uceda.

- Salamanca de Jarama.

III.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

De acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, sobre la documentación de los Planes de Ordenación Municipal (POM), el contenido de los Planes de Ordenación Municipal (POM) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión,
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público.
5. Planos de ordenación.

1.- Sobre este punto en resumen se recoge:

De la Memoria informativa extraemos que (pg. 64):

Se concluye que en el momento actual, únicamente el Sector 5, de escasa entidad con 2,11Has, ubicado en el núcleo de El Casar, está pendiente de desarrollo en el municipio.

En cambio no ha tenido desarrollo alguno el barrio de Mesones.

De urbanizar, sólo quedan pendientes de terminar la urbanización de Montezarzueta y puntualmente la de Lago de el Jaral.

De la Memoria Justificativa extraemos:

Fines, objetivos y aspectos generales del Plan

Finalidad de su promulgación.

Objeto del Plan de Ordenación Municipal.

El objeto del presente es el previsto en los artículos 34 a 37 y 40 de la Ley 2/1998.

Establecer la clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico

Programar las mejoras necesarias en el municipio como consecuencia del crecimiento producido, armonizando los crecimientos y buscando la integración urbana de todos los desarrollos actuales y futuros como modelo urbano.

Plantear una propuesta de gestión, que facilite y concrete la ejecución de estas mejoras del planeamiento.

Actualizar el crecimiento en función de las previsiones territoriales y los objetivos de reordenación planteados.

Prever las necesidades futuras de la totalidad del territorio en cuanto a infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos se refiere, calculando el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para equipamientos del Suelo Urbano.

Adecuar las normas urbanísticas adaptándolas a la nueva Ley del Suelo, desarrollando Ordenanzas Municipales independientes en los términos previstos por esta Ley.

Definir y regular el catálogo de las edificaciones y espacios que se deben proteger por sus valores urbanos y arquitectónicos incluyendo también los lugares de interés arqueológico.

Documento B.- Memoria Justificativa.

Crterios urbanísticos del Plan.

Consideraciones generales

Los criterios urbanísticos de las nuevas Plan de Ordenación Municipal se concretan en los siguientes aspectos:

- Resolución a los problemas viarios y de carreteras.
- Protección de los espacios arbolados sin integración urbana.
- Resolución del problema de la carencia de las viviendas de protección oficial.
- Estructuración equilibrada de los desarrollos urbanísticos con un modelo concreto de crecimientos.
- Integración de todos los espacios en una unidad urbana homogénea.
- Garantía de creación de equipamientos públicos futuros.
- Organización coordinada de las infraestructuras y servicios.
- Planteamiento económico de gestión que garantice la viabilidad del desarrollo futuro.

El problema de la dimensión del municipio.

Cualquier municipio va colmatando su territorio a medida que queda afectado por el crecimiento vegetativo y poblacional. Inicialmente en ellos, comparado con el tamaño de los núcleos primitivos, cualquier crecimiento parece desmedido, pero a medida que aumenta la ocupación del suelo esta sensación se atenúa hasta que se descubre que los recursos del territorio se van convirtiendo en escasos.

Estos modelos de crecimiento irreflexivo nos llevan a la necesidad ineludible de detenernos a pensar sobre la capacidad potencial de crecimiento urbano de un municipio y sobre su dimensión urbana futura.

En el caso de El Casar, es todavía muy conveniente reflexionar sobre las dimensiones futuras del municipio, con independencia de las necesidades o la conveniencia de su programación temporal a corto o medio plazo.

Por ello, en El Casar debe fijar como criterio de crecimiento un modelo extensivo que se equilibre con el desarrollo de Actividades Económicas.

En el presente Plan, de manera indicativa, se acompaña una imagen final del desarrollo proyectado para facilitar el conocimiento de la Propuesta Urbanística con las premisas fijadas como criterios y objetivos.

Modelo territorial deseable

El modelo territorial se define globalmente en un municipio mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas fundamentales de espacios libres y red viaria interurbana, determinando de esta forma el modelo territorial deseado.

A la hora de definir un modelo territorial adecuado para el término municipal de El Casar, hay que tener en cuenta que existen limitaciones físicas para el crecimiento del municipio, como por ejemplo, al Sur y al Este del suelo urbano actual y de los crecimientos con planeamiento aprobado, con el límite del término municipal.

Por ello, el crecimiento se propone en torno a los núcleos existente, colmatando los espacios vacantes en los que no

exista un valor de calidad ambiental considerable.

Mesones, donde los suelos no reúnen características medioambientales tan importantes, se encuentran espacios intersticiales de suelos en los que se deben garantizar las infraestructuras básicas, el abastecimiento de agua y la evacuación de residuales.

Para estructurar, el crecimiento se plantean viarios estructurantes que comunica y da continuidad a los crecimientos alrededor del núcleo histórico actual y que a su vez dota al municipio de una infraestructura de comunicaciones óptima, logrando trasladar el tráfico de carreteras fuera de las áreas urbanas consolidadas.

En el entorno del núcleo de El Casar, son las grandes zonas verdes de espacios naturales los que vertebran el territorio, sirviendo de conexión entre los distintos ámbitos. Los viarios en estos casos están planteados dando servicio a una zona eminentemente residencial y priorizando a su vez el protagonismo al peatón frente al vehículo rodado. A su vez, estos grandes espacios naturales se plantean a lo largo de las zonas, con el objetivo de preservar la vegetación existente, y preservar este medio natural a ultranza.

En este sentido, se preservan, igualmente en su integridad, los arroyos y cauces públicos, siendo en proximidad a los mismos donde se ubican las zonas verdes.

Se plantea también, a su vez, una red de infraestructuras viaria que los conecta entre sí y con el núcleo histórico propiciando, además, la intercomunicación de los grandes espacios de equipamientos municipales con los dedicados a actividades productivas y residenciales.

Así, los elementos fundamentales del modelo territorial que se proponen para El Casar son los siguientes:

- Consecución de los suelos necesarios para llevar a cabo un aumento de los espacios libres y zonas verdes de carácter público.
- Diversificación de los equipamientos públicos en el tejido urbano
- Propiciar suelo para aumentar la superficie actualmente destinada a equipamiento deportivo y de ocio.
- Cierre de las áreas residenciales entre las vías de comunicación terrestre y las zonas de protección medioambiental.
- Potenciación y recuperación del casco antiguo.
- Consolidación de un sistema viario general que estructure el municipio, externalizando el tráfico de carreteras.

Propuesta de acciones fundamentales

1ª PROPUESTA.

Variantes de las carreteras actuales y mejora de accesos

- **Objetivo.**
Mejorar los accesos al municipio, tanto en su calidad urbana, como facilitando la accesibilidad, logrando variantes de carretera que permitan suprimir las travesías urbanas con soluciones a desnivel que garanticen en el futuro esa accesibilidad programada.
- **Propuestas.**
 - Creación de una variante de carretera por el Norte y una variante al Sur, que ofrezca la continuidad viaria y estructure el territorio, en los crecimientos próximos al casco de El Casar.
 - Mejorar las comunicaciones con viarios estructurantes.

- *Creación de un viario de comunicación que conecta los crecimientos del entorno de Mesones con los del núcleo, que permitan intercomunicar las distintas actividades del municipio, realizando una variante por el Sur del casco.*
- *Obtención del suelo necesario para la realización de variantes de carreteras, que permitirán la reconversión a viario urbano de las carreteras que actualmente discurren por suelo urbano consolidado.*

2ª PROPUESTA.

Mejora y Conservación del Medio Natural.

- **Objetivo.**
Lograr que los espacios arbolados colindantes con las zonas urbanas consolidadas se constituyan parques públicos de espacios naturales protegidos.
- **Propuestas.**
 - *Incorporación al Patrimonio Municipal de los espacios protegidos actuales.*
 - *Mejora de la calidad ambiental respecto de las nuevas actividades que se desarrollen en el municipio.*
 - *Creación de espacios naturales de titularidad pública.*
 - *Reordenación de las urbanizaciones para recuperar los montes.*

3ª PROPUESTA.

Creación de una oferta residencial de vivienda protegida.

- **Objetivo.**
Crear suelo residencial, para viviendas protegidas de ejecución pública y privada.
- **Propuestas.**
 - *Localizar las viviendas protegidas en las zonas más cercanas al casco antiguo y los equipamientos.*
 - *Dimensionar las viviendas necesarias a corto, medio y largo plazo.*
 - *Regular condiciones que permitan al Ayuntamiento aumentar el número de viviendas protegidas.*

4ª PROPUESTA.

Equilibrio de usos globales en el municipio.

- **Objetivo.**
 - *Propiciar un desarrollo equilibrado del municipio mediante la previsión de todos aquellos usos que complementan el residencial.*
- **Propuestas.**
 - *Clasificar nuevos suelos para ubicar en ellos un crecimiento residencial.*
 - *Obtener suelos para la ejecución de viviendas sociales.*
 - *Ampliar la oferta de equipamientos aumentando los estándares de dotaciones públicas por habitante como medio de mejora de la calidad de vida.*
 - *Creación de una Zona de Actividades Económicas con entidad propia como ampliación de las existentes de dimensión adecuada al crecimiento residencial proyectado.*

Propuestas de acciones de mejora

1º. - Revitalización del casco antiguo.

Lograr que el casco antiguo, se convierta en un centro de actividad y centro neurálgico del municipio, al complementarlo con las áreas culturales y comerciales.

- **Propuestas.**

- *Mejorar la urbanización, propiciando la creación de plazas, zonas peatonales y zonas verdes.*
- *Redacción de un nuevo catálogo de elementos a proteger.*
- *Redacción de un Plan Especial de peatonalización.*

2º. - Planificación de las infraestructuras

- **Objetivo**

Mejora y modernización las infraestructuras actuales del municipio dotándole de una estructura adecuada al tamaño futuro de servicios urbanos e infraestructuras.

- **Propuestas.**

- *Dar continuidad a la infraestructura viaria de los Suelos Urbanos y Urbanizables futuros.*
- *Propuesta de solución definitiva de los problemas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua en el conjunto del municipio a través de un **Plan Director de Infraestructuras.***

Las Acciones del Plan Director (pg.87) son:

Tal como se refleja en el Plan Director, las actuaciones previstas en lo referente a abastecimiento de agua y saneamiento son las siguientes:

Actuaciones Previstas en abastecimiento de agua.

Desde el punto de vista del abastecimiento de agua, las actuaciones recogidas en el presente Plan Director tienen como objetivo posibilitar el desarrollo completo del Plan de Ordenación Municipal, al que acompaña como Anexo del Estudio Ambiental al tiempo de optimizar y mejorar las infraestructuras existentes, garantizando así el suministro de agua.

Suelo Urbano

- *Ejecución Depósito Municipal 4.000 m3 de capacidad.*
- *Continuación y finalización de las obras de renovación de las redes de distribución en el Núcleo El Casar y Mesones.*
- *Red General interior Urbanización Monte Zarzuela.*
- *Inicio de las obras y desarrollo de las aducciones de la M.A.S. a cada una de las urbanizaciones pendientes de suministro por parte de esta Mancomunidad (Urbanización Monte Zarzuela, Las Colinas, Monte Calderón, Valdelosllanos, Nuevo Mesones y Lago del Jaral).*
- *Red General de Abastecimiento de Agua UA Lago del Jaral.*

Suelo Urbanizable

- *Red General de Abastecimiento Interior S1 Fuente del Rosario.*
- *Red General de Abastecimiento Interior S2 La Romera.*
- *Red General de Abastecimiento Interior S3 La Llanada.*
- *Red General de Abastecimiento Interior S4 El Chaparral.*
- *Red General de Abastecimiento Interior S5 Llano de la Muela.*
- *Red General de Abastecimiento Interior S6 El Muleto.*

Actuaciones Previstas. Saneamiento. Plan de Etapas

En lo que a saneamiento se refiere, las actuaciones previstas en el presente Plan Director tienen como finalidad viabilizar el desarrollo completo del Plan de Ordenación Municipal al que acompaña, como Anexo del Estudio Ambiental del mismo, al tiempo de optimizar y mejorar las infraestructuras existentes. Estas actuaciones, se encuentran graficadas en el plano 9.1 y 9.2 Programa de Acciones del Plan Director de Saneamiento, adjunto al presente documento.

Dentro de las actuaciones, con el fin de cuantificar las cargas y adscripciones de obras de urbanización y cesiones de suelos correspondientes, se han distinguido dos tipos:

1. Las de Ejecución de Infraestructura, asignándoles las siglas OI (Ejecución de Obra de Infraestructura)
2. Las de Obtención de Suelo, con las siglas OS (Obtención de Suelo), que implican cesiones de suelo en el que se ubican las Infraestructuras correspondientes.

Las actuaciones previstas son las siguientes:

Actuaciones Previstas	
OI 1	Colector General El Casar Tramo 1
OI 2a	EDAR Montezarzueta Fase 1
OI 2b	EDAR Montezarzueta Fase 2
OI 2c	EDAR Montezarzueta Fase 3
OI 2d	EDAR Montezarzueta Fase 4. Tratamiento terciario
OI 3	Colector General Interior UA Montezarzueta
OI 4a	Colector General Núcleo Mesones tramo 1
OI 4b	Colector General Núcleo Mesones tramo 2
OI 5	Colector General Interior S6 El Muleto
OI 6	Colector General Interior UA Lago del Jaral
OI 7a	EDAR Lago del Jaral Fase 1
OI 7b	EDAR Lago del Jaral Fase 2
OI 8a	Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 1
OI 8b	Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 2
OI 9	Colector General El Casar Tramo 2
OI 10	Ampliación EDAR Monte Calderón
OI 11	Colector General Interior Sector 2 La Romera
OI 12	Ampliación EDAR Las Colinas
OI 13	Colector General Interior Sector 4 El Chaparral
OI 14	Estación de bombeo El Chaparral
OI 15	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo El Casar
OI 16	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Coslada
OI 17	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Calderón
OI 18	Colector General Interior Sector 5 Llano de la Muela
OI 19	Colector General Interior Sector 3 La Llanada
OI 20	Ampliación EDAR Valdelosllanos
OI 21	Colector General Interior S1 Fuente del Rosario
OS 2	Obtención de suelo EDAR Montezarzueta
OS 3	Obtención de suelo EDAR Lago del Jaral
OS 4	Obtención de suelo EDAR Monte Calderón
OS 5	Obtención de suelo Estación de bombeo El Chaparral

Justificación de la Ordenación

Justificación del suelo urbano consolidado

Los suelos clasificados como Suelo Urbano Consolidado por este POM, son suelos que se encuentran completamente urbanizados, contando, como mínimo con los servicios legalmente establecidos para la condición de solar, o estar parcialmente urbanizados faltando, bien alguna obra de urbanización, o bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el art. 111.3 de la LOTAU.

En estos suelos se han incluido todos aquellos polígonos, que se encontraban clasificados con anterioridad, cuyas determinaciones de aprovechamiento no se varían con respecto a las anteriores y que se encuentran totalmente urbanizados.

Se han incluido, a su vez, en esta categoría, los suelos que teniendo consideración de urbano con anterioridad, han aprobado definitivamente sus planeamientos de desarrollo correspondientes, debiendo culminar su proceso de urbanización o de cesión de los suelos públicos.

Así mismo, se incluyen en estos suelos los que se han denominado Actuaciones Aisladas, que deben completar las obras de urbanización, o realizar alguna obra complementaria a las ya realizadas, para alcanzar su condición de solar.

Suelo urbano consolidado finalista

En el suelo clasificado en este POM como urbano, no incluido en Unidades de Actuación, ni en Actuaciones Aisladas, en el que se podrá actuar directamente a partir de la aprobación del propio POM, mediante la aplicación de la Norma Particular de la Zona de Ordenación Urbana correspondiente.

Suelo urbano consolidado de mejora

En este tipo de suelo se han delimitado las Actuaciones Aisladas, de forma que se pueda completar la urbanización o carencias en la misma que sean necesarias para la obtención de la consideración de solares, o bien se deben obtener algunos suelos para la administración.

En este caso se encuentran los siguientes ámbitos:

AA1 Valdelosllanos

AA2.- Fase 1 de Montezarzuela.

AA3 Plaza

AA 4 Ensanche 1 El Casar

AA 5 Borde Carretera I

AA6 Borde Carretera II

AA7 Antiguos enclaves 5 y 6

AA8 Antiguo Enclave 3.

AA9 Los Arenales.

Justificación del suelo urbano no consolidado

En estos suelos se han incluido los suelos a los que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento superior al anterior, conforme a lo establecido en el art. 45.3 de la LOTAU, o bien requieren de una operación de reforma interior con los fines establecidos en el art. 29 de la LOTAU.

Dentro de estos se han distinguido dos categorías:

Suelos Urbanos no consolidados con ordenación detallada:

Son los que, por estar incluidos en Unidades de Actuación Urbanizadora y de acuerdo con lo establecido en la legislación de aplicación, se ordenan detalladamente por el propio POM, de forma que no deberá tramitarse documento alguno de planeamiento de desarrollo que determine las condiciones de las Zonas de Ordenación Urbanística.

En estos casos, su delimitación respeta los criterios definidos a tal efecto en el Art. 29 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, y sus ordenaciones han reservado las cesiones correspondientes, de acuerdo con el art. 21 del mismo Reglamento.

Estos ámbitos son los siguientes:

UA 1 El Arroyo

UA 2 Ampliación Nuevo Mesones

UA 5 Lago del Jaral

Suelos Urbanos no consolidados Remitidos:

Se trata de suelos a los que se les ha atribuido mayor aprovechamiento que el preexistente y que el POM no ha definido su ordenación detallada, de forma que será necesaria la tramitación del PERI correspondiente que ordene detalladamente el mismo, dando cumplimiento a los términos establecidos en la legislación vigente.

Estos ámbitos son los siguientes:

UA 3 Ensanche SUR

UA 4 Ensanche NORTE.

Justificación del suelo urbanizable

Una vez analizada la situación actual del municipio y fijados los objetivos que se persiguen por POM, los suelos urbanizables que se plantean responden a dichos objetivos.

Para la consecución de estos objetivos, se plantean suelos de distintos usos generales y tipologías edificatorias, de forma que se pueda ofrecer un producto, en el caso de los residenciales, diverso, enfocado a los distintos sectores de la población, que van desde las viviendas multifamiliares de cierto tipo de protección con clara vocación de primera residencia, y que da respuesta a las demandas de la población más cercana, hasta las unifamiliares pareadas o aisladas, que repiten a una tipología implantada en el término y altamente consolidada, tanto para primera residencia de una demanda de un arco mayor que la anterior, como para segunda residencia.

Por otro lado, y no menos importante, se plantean suelos urbanizable de carácter de actividades económicas, en el entorno de los suelos ya actualmente dedicados a estos usos, de forma que se produzca una oferta de suelo productivo, con la consecuente creación de puestos de empleo y actividades que permitan al municipio no sólo basar su desarrollo en el suelo residencial, sino en la creación de focos de actividad de ámbito incluso supramunicipal, dada su ubicación y comunicaciones.

En los suelos urbanizables, se fijan las determinaciones estructurantes que aparecen en el art.19 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, definiendo el modelo urbano, tanto en su evolución como en la ocupación de territorio en un corto y medio plazo temporal, el establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas en cada sector, sí como el señalamiento de los sistemas generales adscritos a los mismos, asegurando la coherencia y racionalidad de los propios desarrollos.

Se produce la delimitación preliminar de los sectores, conforme a los términos establecidos en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, que estructuran el crecimiento y el propio municipio en los términos anteriormente expuestos, los sectores urbanizables se diferencian en dos subcategorías:

Suelo Urbanizable con Ordenación detallada

Se trata de los Suelos Urbanizables que confirma a lo establecido en la LOTAU se entiende que responden a la demanda más inmediata del crecimiento previsto, quedando, por tanto, exentos de incluir ordenación detallada en el POM correspondiente.

SI Montezarzueta

INFORMACIÓN GENERAL

Situación

Los terrenos se encuentran situados al sureste del casco urbano, dentro de las zonas propuestas de crecimiento del presente POM considerándose como respuesta a la demanda inmediata de suelos residenciales del crecimiento planteado.

Superficie

La superficie del Sector es de 761.529 m² según la medición topográfica de los terrenos.

El Sector objeto de la presente ordenación, está formado por dos ámbitos, separados entre si por los Sistemas Generales de Suelo Rústico Urbanizable de especial Protección Natural, que en aras de la densidad en la explicación denominaremos zona este y zona oeste. Así mismo existe un pequeño enclave al este de la Fase I de Montezareuela.

Suelo Urbanizable Delimitado

*Se trata de los Suelos planteados como crecimiento de municipio que no corresponden a esa necesidad inmediata, debiéndose por tanto tramitar los PAU'S completos correspondientes a su desarrollo:
Son los siguientes:*

Sector 2 Fuente del Rosario

Ubicado en la zona norte de la carretera de Torrelaguna, se plantea el sector en colindancia con las zonas consolidadas dedicadas a vivienda de protección.

Las tipologías planteadas son mixtas, debiendo reservarse un 30% de las totales a viviendas de protección publica de promoción privada.

El aprovechamiento municipal del sector (10%), se cederá en su totalidad en suelo residencial y será susceptible de dividir en parcelas menores para destinarlas a viviendas de protección y promoción públicas.

Se reservan en el sector aprovechamientos destinados a terciario comercial, con un consumo de suelo del 12% destinado a estos usos, que deberán localizarse en el frente de la carretera M-320, de forma que pueda ser un foco comercial que de servicio al núcleo de El Casar, al tiempo que a los crecimientos planteados a este lado de la carretera.

Sector 3 Llano de la Muela

Se encuentra situado en colindancia con la Urbanización El Coto , por su lado Este con la Urbanización Montezarzueta y por su lado noreste con los Sectores 3 y 4 que actualmente se están urbanizando. Se trata, de esta forma, un espacio de clara vocación de crecimiento que estructurará el territorio de forma global, dando continuidad a los suelos urbanos consolidados colindantes.

La tipología edificatoria será la que impera en la zona, predominando el residencial unifamiliar de carácter extensivo, al mismo tiempo que colabora con la obtención de la variante de la actual carretera de Fuente del Saz, en la zona sur del casco de El Casar.

Sector 4 La llanada

Se destina a constituir el área de actividades económicas del municipio. Se ubica en contindancia con el actual Polígono Industrial, aunque los usos planteados en este ámbito son mucho más versátiles que el propiamente industrial, permitiendo actividades comerciales, y terciarias en compatibilidad con el industrial, de forma que se pueda conseguir un espacio urbano que potencie la creación de empleo, la implantación de industrias y empresas y la actividad económica del municipio.

Al mismo tiempo, por su ubicación, resulta un foco de actividad a nivel territorial, gracias a la facilidad de los accesos y a sus buenas comunicaciones, toda vez que con su propia implantación se consigue la obtención de la mayor parte de la variante norte de la M-320, que implementará muy favorablemente las condiciones de accesibilidad del mismo.

Los suelos destinados a Equipamiento del Sector, se plantean ubicados en el frente de la carretera de Mesones, y se destinarán a la construcción de un Recinto Ferial.

Así mismo, se destina una pequeña parte del aprovechamiento del Sector, a residencial, que completa la actual urbanización de Valdelosllanos hasta la futura variante.

Sector 5 La Romera

Se trata de un ámbito que constituye un espacio de ensanche natural del núcleo consolidado de El Casar, al tiempo que se persigue conseguir la continuidad de la estructura urbana entre el núcleo de El Casar y las urbanizaciones de Montezarzueta y Montecalderón.

La tipología planteada es principalmente de vivienda unifamiliar aislada, en un crecimiento extensivo con el que se obtienen espacios arbolados naturales de calidad para el dominio público, propiciando de esta manera su cuidado y su disfrute por parte de todos los ciudadanos, así como dando garantías de un desarrollo sostenible y compensado en el municipio.

Sector 6. El Chaparral

Se plantea en continuidad con la urbanización Las Colinas, tanto territorial como tipológicamente, en los aprovechamientos destinados a vivienda libre.

Colabora a la consecución de la continuidad de los espacios urbanos, consiguiendo estructurar el municipio con respecto al actual suelo urbano de Las Colinas, des conexas con el núcleo de El Casar.

Los suelos destinados a Equipamiento público, serán en parte, destinados a vivienda de protección y promoción pública, completando la oferta de este tipo de viviendas en el municipio, hoy en día tan necesaria.

Sector 7. El Muleto

Se trata del único sector de suelo urbanizable que se plantea en el Barrio de Mesones, cuyo objetivo fundamental es la consecución de la continuidad entre el casco antiguo de Mesones, y la urbanización de Lago del Jaral, hoy en día desconexa del mismo.

La tipología edificatoria se plantea en continuidad con las existentes, siendo preferentemente residencial unifamiliar de carácter extensivo.

Este desarrollo queda obligado a efectuar la conexión viaria con el casco antiguo que vincule a ambos ámbitos, y a estos con el colindante de Lago del Jaral. Esta conexión deberá discurrir en paralelo con el arroyo. Quedando condicionado su desarrollo a que se efectúe la conexión exterior de variante de carretera de Valdepiélagos, salvando así la travesía del casco antiguo de Mesones actual. Esta variante se ha considerado como Sistema General, y su ejecución correrá a cargo de las imputaciones económicas determinadas para la realización de este tipo de infraestructuras.

Los Sistemas Generales

El señalamiento de los Sistemas Generales responde a las determinaciones contempladas en el art.19.5 del Reglamento de Planeamiento, delimitándose como tales los espacios destinados a la realización de infraestructuras de comunicaciones, en el caso de las variantes de carreteras; de equipamientos comunitarios, como es el caso de las infraestructuras de saneamiento y depuración que se derivan de Plan Director de Saneamiento; y los de espacios libres, de especial interés en este municipio, como es el caso de los espacios arbolados de características naturales de calidad que se delimitan y obtienen en este concepto.

Programación secuencial

El Plan se programa para que el desarrollo del Suelo Urbanizable tenga, como ya se ha señalado, prioridad en asegurar la creación de suelo para viviendas protegidas.

Como segunda prioridad se fija la creación de las variantes de las carreteras actuales con los correspondientes pasos a desnivel y regular para ello la posibilidad de ocupación directa del suelo necesario o en el caso de algunos desarrollos, la entrega inmediata del suelo reservado a tal fin.

Como última prioridad, se programa de forma libre el acometer el inicio de los ámbitos de actividades económicas.

A su vez, se debe desarrollar en concordancia con el Plan Director de Infraestructuras anexo al presente POM, en el que se definen y programan las acciones de infraestructuras necesarias en el municipio, con el objetivo de viabilizar el crecimiento previsto y las que producen en la infraestructura existente.

Para poder dar cumplimiento a estos objetivos, de racionalidad y dimensionamiento en función de las demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido, se han definido las dos fases de ejecución.

- **Primer desarrollo**, para su ejecución a partir de la aprobación del POM. Incluye los Sectores de Montezarzueta, Fuente del Rosario, Llano de la Muela, La Llanada en El Casar y El Muleto en Mesones.
- **Desarrollo supeditado**, para su ejecución una vez que se haya producido el planeamiento y urbanización de los Sectores del Primer desarrollo en cada barrio. Afecta a los Sectores de La Romera y El Chaparral.

Evaluación Económica y de Viabilidad del Plan.

En función de las superficies clasificadas y del valor de mercado de los productos inmobiliarios terminados, se estima como valor de referencia de mercado de suelo, el de 30 €/m² que supone un valor de 279,8 millones de Euros para la totalidad del suelo clasificado a favor de los propietarios del suelo.

Por otro lado, las cargas y obligaciones que se imponen suponen como siguientes ingresos a favor del Ayuntamiento, los siguientes conceptos:

- *Por la aplicación del apartado 2.8.2. de las Normas Urbanísticas relativas a conexiones viarias necesarias, cuya cuantificación se efectuará en cada Sector de forma independiente.*
- *Infraestructura de agua y saneamiento. La cuantificación que se determina en el Plan Director de Infraestructuras del municipio.*
- *10% de Aprovechamiento Municipal, el Ayuntamiento contará aproximadamente con el 4,7% del suelo bruto clasificado como urbanizable, y el 6% bruto del suelo de actividades económicas, que se entrega debidamente urbanizado por los promotores de los planes, y que corresponde a una superficie neta de 347.420 m² residenciales y 116.520 de Actividades Económicas que corresponde a un valor de mercado actual de 83,5 millones de Euros.*
- *Ingresos por tasas e impuestos de construcción, 27,5 millones de Euros.*

Todo ello alcanza una cuantía de ingresos de 139 millones de Euros, que considerando un desarrollo en 15 años, supone 9,3 millones de Euros al año.

Esta cuantía anual es equivalente aproximadamente al presupuesto municipal del año 2004, lo que permite asegurar la viabilidad económica del Plan, ya que los ingresos por razones urbanísticas, supone a un incremento superior a 20 veces el actual, y respecto a las inversiones anuales supone 3,5 veces más.

Observación.- *No recoge la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.*

Análisis de tráfico y la movilidad. Transporte colectivo

La movilidad y el tráfico del municipio se basa en el vehículo privado, y en la creciente oferta del transporte público rodado (autobuses) que comunica el casco urbano con las urbanizaciones colindantes así como con Guadalajara y Madrid.

El eje vertebrador del tráfico es la carretera N-320 (de titularidad estatal, Ministerio de Fomento) que comunica El Casar con Guadalajara, asimismo existen otras carreteras de menor importancia que conectan el municipio con los municipios colindantes que en algunos casos sirven de tránsito hacia Madrid.

A continuación se detalla la oferta de transporte público existente en el municipio:

El transporte público está cubierto por:

Autobuses interurbanos:

Existen autobuses entre Guadalajara y El Casar cada hora y media, aproximadamente. Algunas salidas y llegadas son en las urbanizaciones El Coto y Las Colinas.

La empresa Bernal-Car S.A. presta servicio de autobuses desde Madrid a El Casar (líneas 182 y 184), cada hora, aproximadamente, así como tres viajes diarios con llegada a la urbanización Las Colinas, y El Coto.

Autobuses urbanos:

Existe servicio diario de autobuses por la mañana entre las urbanizaciones Monte Calderón, Las Colinas, El Coto y el núcleo de El Casar. También hay autobuses urbanos los miércoles y viernes por la mañana entre Mesones, la urbanización Nuevo Mesones, la urbanización Lago del Jaral y El Casar.

2. Planos de información.

El Plan aporta los planos de información siguientes:

I.1.1.- Situación/Emplazamiento	1/25.000
I.2.1.- Planeamiento vigente. Clasificación de suelo.....	1/15.000
I.3.1.- Calificación de suelo y Afecciones vigentes núcleo El Casar.....	1/10.000
I.3.2.- Calificación de Suelo Vigente núcleo Nuevo Mesones	1/10.000
I.4.1.- Delimitación de ámbitos. Estado de Desarrollo vigente núc. El Casar.....	1/10.000
I.4.2.- Delimitación de ámbitos. Estado de Desarrollo vig. núc. Nuevo Mesones.....	1/10.000
I.5.1.- Planeamiento vigente. Infraestructuras. Núcleo El Casar.....	1/5.000
I.5.2.- Planeamiento vigente. Infraestructuras. Núcleo Mesones.....	1/5.000
I.6.1.- Catastral.....	1/5.000

Observación.- Existe contradicción entre el plano I-4 y el contenido de la pg 63 y 64 de la Memoria informativa sobre Sectores desarrollados y no desarrollados.

3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión

Se aportan con el siguiente contenido:

1. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas
2. Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística
3. Regulación general de licencias y autorizaciones
4. Regulación General de Urbanización
5. Regulación General de la Edificación
6. Regulación General de los usos urbanísticos
7. Regulación General de las Protecciones
8. Normas Particulares del Suelo Urbano
 - 8.1. Alcance y ámbito de las Normas Particulares
9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

10. Regulación específica del Suelo Rústico

Anexo.- Fichas de Ordenación y Gestión

OBSERVACIONES.-

➤ **En Suelo urbano consolidado**

- Según la Ficha de la Actuación Aislada AA2 Fase 1 MONTEZARZUELA, se permite el traslado de la edificabilidad de la Unidad a dos Sectores de Suelo Urbanizable. Esto no es posible entre distintas clasificaciones de suelo, de acuerdo con la LOTAU.

➤ **En Suelo Urbano No Consolidado SUNC**, delimita 5 Unidades de Actuación, que se dividen en con ordenación Detallada y Remitidas ó sin O.D.

- Existen discrepancias de contenido entre la Memoria en este punto y las fichas aportadas, ya que en las fichas no se recoge la necesidad de redacción de un PERI en las U.A. remitidas. Debe recogerse.
- En Memoria no se recoge la redacción de un PAU en las U.A. con ordenación detallada; en las fichas, la U.E.1 sí recoge la necesidad de la redacción de un PAU y en las otras U.A. no. Se debe redactar en todos los casos, como forma de ejecución de estos suelos.
- No aporta dato de la Edificabilidad lucrativa, ni cálculo del Aprovechamiento Tipo, por ello no se puede comprobar el cumplimiento de las Cesiones.

➤ **En suelo Urbanizable SUB**

Delimita 7 Sectores, y uno de ellos “Montezarzueta” con ordenación detallada.

- En las Fichas de los Sectores con Sistemas Generales, no pueden ser iguales los coeficientes de edificabilidad bruta (intensidad según art. 19.4 del RP), y de aprovechamiento tipo. Sin estos datos no pueden calcularse las cesiones de equipamiento necesarias.
- La denominación del aprovechamiento en las fichas viene como medio y no como tipo.
- La densidad que establecen las fichas no está calculada con arreglo a la determinación del art. 19.4 del Reglamento de Planeamiento.
- Debe aclarar la cesión de aprovechamiento recogido en la ficha del Sector 1, ya que señala datos de viviendas y de edificabilidad.

- No define en fichas que tipo de Sistemas Generales son los recogidos.
- El Sector 1 Montezarzueta, según el POM tiene ordenación detallada.

A juicio de este Servicio no queda suficientemente justificado que se de satisfacción a las normas contenidas en el art. 20 del Reglamento de Planeamiento, que establece las determinaciones de la ordenación detallada.

El P.O.M. se basa en lo recogido en el Cap.9 de las Normas Urbanísticas sobre suelo urbanizable que en su Apdo. 9.4: Condiciones específicas para el desarrollo de cada Sector, entre otras cosas determina:

1)“Todos los Sectores se desarrollarán con solución de conjuntos integrados en los términos generales que se regulan en el apartado 5.3.2 c) de estas Normas y en las condiciones puntuales para cada zona que se establecen en el Capítulo 8. de tal forma que en los Sectores Residenciales el viario público no podrá ser superior al 10% de la superficie del Sector, excluidos por tanto los Sistemas Generales”.

El Concepto de Tipología de edificación del Apdo. 5.3.2.c) establece:

Se entiende por **Tipología** las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

c) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.

Edificación independiente..... IN

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

Conjuntos integradosCI

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte (que no deberá ser inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad.

A su vez pueden ser:

Conjuntos integrados exclusivos, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.

Conjuntos integrados compactos, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de las edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

Observación.-

- El POM contempla el desarrollo de suelo urbanizable a través de conjuntos integrados, cuya definición viene en el mismo.

En las fichas no quedan explicitadas como se ejecutan los conjuntos integrados, de acuerdo con la LOTAU.

En consecuencia, deberán establecerse las normas reguladoras para la gestión de estos conjuntos integrados.

2)

“Con carácter general en los suelos de cesión de aprovechamiento municipal, el Ayuntamiento podrá reducir la superficie de las parcelas e incrementar el número de viviendas sin aumento de la superficie edificable cuando destine este incremento a vivienda protegida, pudiendo señalar esta exigencia con carácter previo a la tramitación de los Proyectos de Urbanización”.

• **Observación.-**

Se considera que la determinación del apdo. 9.4 de las normas urbanísticas sobre aumento de la densidad en sectores de suelo urbanizable pertenece a la ordenación estructural, y por tanto se debe incluir que su innovación deberá ser tramitada de acuerdo con la LOTAU como modificación del Plan.

Se Aporta Cuadro Resumen de las Normas Particulares de Zona:

Zona	Diseño					Aprovechamientos					Usos	
	Parcela mínima	Tipología	A calle	A Lindero	Frente mínimo	Edificabilidad m ² /m ²	Fondo máximo	Ocupación máxima	Altura plantas	Máxima m ²	Principales	Compatibles
Casco Antiguo	-	Cerrada			3,5 m	-	20 m		2 p	7 m	Unifamiliar	Multifamiliar y otros
Residencial Unifamiliar												
RU1	100	AB/AG	3	3	5	1,20	-	80%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU2	200	AB/AG/PA	3	3	6	0,70	-	60%	2 P	6,5 m	Unifamiliar	
RU3	400	AB/PA/AS	5	3	10	0,45	-	40%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU4	700	AB/AS	5	3	15	0,30	-	30%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
RU5	1000	AB/AS	5	5	20	0,25	-	25%	2 p	6,5 m	Unifamiliar	
ACTIVIDADES ECONOMICAS	2.000	AB/AS	3	3	-	0,70	-	70%	2 P	9 m	Industria	Terciario Comercial
TERCIARIO COMERCIAL	500	AB/AS	5	5	-	0,60	-	60%	2 P	9 m	Comerciales + Terciarios	Equipamientos
EQUIPAMIENTO	-	AB/AS	5	5	-	(1)	-	(1)	2 P	8 m	Equipamientos y Servicios	Terciarios Comercial
DEPORTIVO ESPECIAL	-	AB/AS	5	5	-	0.01	-	-	2 P	7 m	Deportivos	
VERDES PUBLICAS	-	AB/AS	5	5	-		-	-	1 P	4 m	Espacios Verdes	
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	-	AB/A	5	5	-	(1)	-	-	1 P	4 m	Infraestructuras	
RED VIARIA	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	Red Viaria	

(1) Los cuadros de edificabilidad y ocupación serán las misma que correspondan a la zona mayoritaria del ámbito en que se ubique.

4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público.

- No se aporta Catálogo de Suelo Residencial Público

5. Planos de ordenación

O.1.0.- Clasificación del suelo. Término Municipal.....	1/15.000
O.2.1.- Clasificación General Núcleo El Casar.....	1/10.000
O.2.1.1.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.2.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.3.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.4.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.5.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.6.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.7.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.8.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.9.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.10.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.11.- Calificación detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.2.- Calificación General. Núcleo Mesones.....	1/10.000
O.2.2.1.- Calificación detallada. Núcleo Mesones.....	1/2.000
O.2.2.2.- Calificación detallada. Núcleo Mesones.....	1/2.000
O.3.1.- Ámbitos de Gestión General. Núcleo El Casar.....	1/10.000
O.3.2.- Ámbitos de Gestión General. Núcleo Mesones.....	1/10.000
O.4.1.- Ordenación detallada e Infraestructuras.....	1/2.500
UA-2- Ampliación Nuevo Mesones	
O.4.2ª.- Ordenación Detallada Sector Montezarzuella.....	1/4.000
O.4.2b.- Esquema de infraestructuras Abastecimiento.....	1/5.000
de agua Sector Montezarzuella	
O.4.2c.- Esquema de infraestructuras Red de Saneamientos Residuales.....	1/5.000
Sector Montezarzuella	
O.4.2d.- Esquema de infraestructuras Red de Saneamientos Pluviales.....	1/5.000
Sector Montezarzuella	
O.4.2e.- Esquema de infraestructuras Red de Media Tensión.....	1/5.000
Sector Montezarzuella	
O.5.1.1.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.5.1.2.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.5.1.3.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.5.1.4.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.5.1.5.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.5.1.6.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....	1/2.000

<i>O.5.1.7.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....</i>	<i>1/2.000</i>
<i>O.5.1.8.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....</i>	<i>1/2.000</i>
<i>O.5.1.9.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....</i>	<i>1/2.000</i>
<i>O.5.1.10.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....</i>	<i>1/2.000</i>
<i>O.5.2.1.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo Mesones</i>	<i>1/2.000</i>
<i>O.5.2.2.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar.....</i>	<i>1/2.000</i>

Los Planos de Ordenación prevalecen en sus determinaciones específicas sobre los demás planos.

- Existe contradicción entre el Plano O.1 y la pg 74 de la Memoria Justificativa, sobre la calificación de los suelos Urbanos No consolidados SUNC.
- En el Plano 3.1 no se rotulan todas las Actuaciones aisladas, A.A. Falta la AA-7.

Se aporta el resto de documentos

CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL POM

Se aporta como anexo a este informe.

IV.-DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-

Las Determinaciones según Artículo 38 Reglamento de Planeamiento son:

1.- Ordenación estructural (Art. 19 R.P.):

- Directrices del modelo de evolución urbana, previendo la expansión urbana para los 12 años siguientes.*
- Clasificación de suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).*
- Delimitación de los sectores de planeamiento parcial.*
- Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector.*
- Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones, dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres.*
- Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.*
- Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*
- Para municipios de más de 10.000 habitantes....*

2.- Ordenación detallada (Art. 20 R.P.):

- Establecimiento de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas, tanto para el SU, SUB y SR.*
- Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo en municipios de más de 10.000 habitantes.*
- Para el suelo urbano, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con previsión de la anchura de los viales y señalamiento de alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.*
- Esquema y trazado de las galerías generales de abastecimiento de agua y alcantarillado y energía eléctrica.*
- División, en su caso, de unidades de actuación.*
- La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación.*
- En suelo urbanizable contigua al urbano, la ordenación urbanística detallada.
El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes fuera de ordenación.*

- **REFERENCIA ESPECIAL AL PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL CORREDOR DEL HENARES Y ZONA COLINDANTE CON LA COMUNIDAD DE MADRID (POT).**

En primer lugar se recogen las conclusiones de los análisis del Plan:

Conclusiones demográficas

En la década 1960-1970, la población empieza a incrementar su nivel de crecimiento con respecto al crecimiento moderado, prácticamente vegetativo producido hasta ese momento, dado el espectacular auge de la construcción de viviendas de segunda a la población de derecho del municipio.

A partir de 1990, y fundamentalmente en los últimos años, lo que aumenta lenta y progresivamente es la población permanente, es decir, que poco a poco, la segunda residencia se va convirtiendo en residencia permanente, al tiempo que se continúan desarrollando crecimientos de segunda residencia.

A partir de 1991, lentamente se empieza a recuperar la población, fruto de la instalación definitiva de una mínima parte de la población flotante más que como consecuencia de un aumento en la tasa de fecundidad.

A partir del año 2001, se produce un crecimiento muy importante de construcción respecto a las últimas consecuencias del boom inmobiliario.

Datos socioeconómicos

La segunda residencia produce una profunda modificación en la estructura económica, alterando substancialmente las aportaciones sectoriales al volumen de renta generada en el municipio, hasta hace poco tiempo sustentada por la ganadería. En la actualidad, en torno al 40% de esta renta depende del desarrollo inmobiliario y de la población de temporada y aproximadamente el 60% del empleo terciario responde a las necesidades de esa población, sin tener en cuenta el aumento de los meses de verano. En los meses estivales se calcula un incremento poblacional de un 250%.

En la zona, las urbanizaciones de segunda residencia presentaron un desarrollo de importancia. Se habilitó bastante más suelo del que llegó a construirse, con una notable alteración de las tipologías constructivas y disminución de los estándares de calidad en relación a las construcciones del veraneo tradicional, mucho más limitado y elitista, de principios de siglo.

La crisis de los 70 paralizó el sector. Se comenzó a desarrollar una conciencia generalizada del enorme deterioro ecológico-ambiental que comportaba el proceso de crecimiento seguido hasta la fecha, aun cuando durante un tiempo dicha conciencia no operó sino como protesta ciudadana por parte de grupos más o menos radicales, más o menos marginales.

El cambio es tan radical que si antes la degradación ambiental resultaba como consecuencia directa del crecimiento de la actividad económica, ahora la calidad ambiental aparece como requisito previo del nuevo desarrollo de la actividad moderna.

De donde resulta que la política ambiental, en este período transitorio (que será no obstante suficientemente extenso como para preocupar y ocupar a una generación) debe simultáneamente atender a la rehabilitación ambiental que resulta de las transformaciones e impactos del viejo desarrollo, y por otra parte, preparar las condiciones ambientales apropiadas para los nuevos desarrollos y formas de vida.

Como referencia y comentario del modelo territorial, se recogen datos del POT, si bien por no estar aprobado no sería de aplicación.

El art. 25 del documento Normativa Fase IV del POT, sobre Normativas para nuevos crecimientos en la zona 2 donde se encuentra EL Casar, establece que;

1 El Déficit de viviendas y el incremento de suelo urbanizable residencial en el horizonte del Plan (2030) para los municipios de la zona es de (O):

– MUNICIPIO	– DEFICIT DE VIVIENDAS	– INCREMENTO DE SUELO
	– 2030-2001	– URBANIZABLE RESIDENCIAL EN HAS.

– El CASAR – 10.639 – - 589,75

2.- En esta zona 2 de carácter residencial, se propone una mayor densificación que la situación actual, planteando que el 20% del suelo urbanizable tenga densidades inferiores a 10 viv/ha y el 30% del suelo urbanizable presente densidades superiores a 55 viv/ha. (V)

El carácter de estas directrices es:

(O) Orientativas

(V) Vinculantes

El art.36.3 del Reglamento de Planeamiento establece que:

La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a las Comisión Provincial de Urbanismo. 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.

La Densidad de viv/ha. global según el Cuadro de Características del POM es de 9 viv/ha. La densidad que establecen las fichas no está calculada con arreglo a la determinación del art. 19.4 del Reglamento de Planeamiento.

El POM no recoge ordenanzas de vivienda multifamiliar salvo en el Casco.

El POM no cumpliría estas directrices.

No obstante lo anterior como recogen las conclusiones del diagnóstico del POM, el crecimiento fundamental del municipio ha sido con urbanizaciones de baja densidad y en gran parte de segunda residencia.

Por otra parte, se vienen produciendo en los últimos dos-tres años expedientes de Modificación de PAUS aprobados de viviendas unifamiliares, o en tramitación, que plantean un aumento de la densidad acogiéndose a la Disposición Transitoria 2ª del Reglamento de Planeamiento, ó directamente como innovación del planeamiento para atender las nuevas demandas del mercado.

Por todo ello se considera necesario justificar suficientemente las densidades del POM y en su caso dar cabida a mayores densidades liberando suelo, para aproximarse en la medida de lo posible a las directrices planteadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Corredor del Henares y zona colindante con la comunidad de Madrid (POT).

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Consultados datos de Estadística del INE, para el 2006 el padrón municipal era de 7.626 habitantes.

Por no superar los 10.000 habitantes de derecho según ese padrón, no hay que aplicar lo previsto en el art. 19.8 del Reglamento de Planeamiento para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Sobre vivienda protegida el Plan plantea.-

La vivienda protegida

A pesar de que el municipio de El Casar no cuenta con el número de habitantes de derecho que prevé el Reglamento de Planeamiento en su art.19.8 para la obligación de destinar un porcentaje de las viviendas a viviendas de protección, los crecimientos previstos prevén un porcentaje de este tipo de vivienda.

Esta previsión responde tanto a la demanda que ya actualmente se produce en el municipio, como a la propia intencionalidad municipal de que exista en el municipio de El Casar esta oferta residencial. Para dar respuesta a esta demanda, y a la que previsiblemente se producirá derivada del propio crecimiento del municipio, el número de viviendas de algún tipo de protección previstas se plantean en dos categorías

Vivienda de protección pública y promoción privada.

Se ubica con carácter de ordenación estructural en el Sector 2 Fuente del Rosario en una cuantificación del 30% del total de las previstas en el mismo.

Se deberán resolver en las diferentes tipologías previstas por la legislación vigente para este tipo de viviendas, siendo la tipología preferente la del residencial unifamiliar.

El número de viviendas de este Sector es de 285 viv. que supone el 5% del total incremento programado en la totalidad del municipio.

Vivienda de protección pública y promoción pública.

Se puede llegar a tener el 20% de las viviendas totales del municipio como viviendas de protección oficial de promoción pública si se reordena el aprovechamiento municipal con parcelas de menor tamaño tal y como prevén las Normas Urbanísticas.

Además, dentro de los Sistemas Generales previstos de Dotaciones públicas, interiores del Sector El Chaparral, también se podrá destinar el 80% de los mismos a la realización de Viviendas de Protección Pública, esta ejecución se efectuará por parte del Ayuntamiento, colaborando de esta manera de forma activa a la consecución del objetivo de proveer al municipio de este tipo de viviendas.

Según el Cuadro de Características del Plan, en el Suelo Urbanizable se destinan 520 unidades a este tipo de viviendas de protección, de un total de 7013 viviendas en esta clase de suelo, lo que representa el 7,4% del total de viviendas, sin computar el 10% de cesión al Ayuntamiento.

V.- 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 públicas 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 SUSPENSIÓN** del expediente, a fin de que, en la fase de consenso interadministrativo se subsanen las deficiencias contempladas en el mismo, y que se refieren a:

A) DOCUMENTACIÓN establecida en el art. 30 TRLOTAU:

El documento elaborado adolece de las siguientes deficiencias:

- *No se aporta Catálogo de Suelo Residencial Público.*
- *Faltan o son desfavorables los siguientes informes:*
 - a) *Carreteras: Ministerio de Fomento (Falta).*
 - b) *Bienestar Social, sobre cumplimiento de las determinaciones contenidas en el anterior informe (Falta).*
 - c) *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 21 de mayo de 2007 (Desfavorable en parte).*

B) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA del art. 24 del Texto Refundido de la LOTAU:

El documento elaborado adolece de las siguientes deficiencias:

➤ **En Suelo urbano consolidado**

- *Según la Ficha de la Actuación Aislada AA2 Fase I MONTEZARZUELA, se permite el traslado de la edificabilidad de la Unidad a dos Sectores de Suelo Urbanizable. Esto no es posible entre distintas clasificaciones de suelo, de acuerdo con la LOTAU.*

➤ **En Suelo Urbano No Consolidado SUNC**

- *Existen discrepancias de contenido entre la Memoria en este punto y las fichas aportadas, ya que en las fichas no se recoge la necesidad de redacción de un PERI en las U.A. remitidas. Debe recogerse.*
- *En Memoria no se recoge la redacción de un PAU en las U.A. con ordenación detallada; en las fichas, la U.E.I sí recoge la necesidad de la redacción de un PAU y en las otras U.A. no. Se debe redactar en todos los casos, como forma de ejecución de estos suelos.*
- *No aporta dato de la Edificabilidad lucrativa, ni cálculo del Aprovechamiento Tipo, por ello no se puede comprobar el cumplimiento de las Cesiones.*

➤ **En suelo Urbanizable SUB**

- *En las Fichas de los Sectores con Sistemas Generales, no pueden ser iguales los coeficientes de edificabilidad bruta (intensidad según art. 19.4 del RP), y de aprovechamiento tipo. Sin estos datos no pueden calcularse las cesiones de equipamiento necesarias.*
- *La denominación del aprovechamiento en las fichas viene como medio y no como tipo.*
- *La densidad que establecen las fichas no está calculada con arreglo a la determinación del art. 19.4 del Reglamento de Planeamiento.*

- *Se considera que la determinación del Apdo. 9.4 de las normas urbanísticas sobre aumento de la densidad en sectores de suelo urbanizable, pertenece a la ordenación estructural, y por tanto se debe incluir que su innovación deberá ser tramitada de acuerdo con la L.O.T.A.U, como modificación del plan.*

- *El Sector 1 Montezarzueta, según el POM tiene ordenación detallada.*

A juicio de este Servicio no queda suficientemente justificado que se de satisfacción a las normas contenidas en el art. 20 del Reglamento de Planeamiento, que establece las determinaciones de la ordenación detallada.

- *El POM contempla el desarrollo de suelo urbanizable a través de conjuntos integrados, cuya definición viene en el mismo.*

En las fichas no quedan explicitadas como se ejecutan los conjuntos integrados, de acuerdo con la LOTAU.

En consecuencia, deberán establecerse las normas reguladoras para la gestión de estos conjuntos integrados.

- *Debe aclarar la cesión de aprovechamiento recogido en la ficha del Sector I, ya que señala datos de viviendas y de edificabilidad.*
- *En dicho Sector 1 la ordenación debe recoger el cumplimiento de reserva de aparcamientos públicos y privados.*
- *No define en fichas que tipo de Sistemas Generales son los recogidos.*
- *Existe contradicción entre el plano I-4 y el contenido de la pg 63 y 64 de la Memoria informativa sobre Sectores desarrollados y no desarrollados.*
- *Existe contradicción entre el Plano O.1 y la pg 74 de la Memoria Justificativa, sobre la calificación de los suelos Urbanos No consolidados SUNC.*
- *En el Plano 3.1 no se rotulan todas las Actuaciones aisladas, A.A. Falta la AA-7. Revisar plano.*
- *No recoge la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.*
- *Se considera necesario justificar suficientemente las densidades del POM y, sobre ello, dar cabida, en su caso, a mayores densidades liberando suelo, con el fin de aproximarse a las directrices planteadas en el Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Corredor del Henares y zona colindante con la comunidad de Madrid.*
- *En los Sectores 2 y 4 deberán delimitarse las correspondientes Unidades de Actuación o bien redelimitarse sus respectivos ámbitos, a fin de que puedan desarrollarse con las limitaciones establecidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

Subsanadas por el Ayuntamiento las anteriores cuestiones y/o aportados los documentos referidos, se considera que, sobre la base de los artículos 37 TrLOTAU y 136 de su Reglamento de Planeamiento, y para la más eficaz y coherente aplicación de los principios de sostenibilidad urbana a los cual se refieren los artículos 15 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y concordantes de nuestro TrLOTAU, dicho planeamiento general podría ser sometido a consideración por la Comisión Provincial de Urbanismo en orden a su aprobación definitiva, en los siguientes términos:

- a) *Respecto del suelo urbano:*

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo urbano.

- b) *Respecto del suelo urbanizable:*

- *Aprobación definitiva de los ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable (Sectores 2 y 4) que tienen garantizado el abastecimiento de recursos hídricos, con los límites señalados en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 4 de junio de 2007.*
- *Quedarán en suspenso el resto de ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable. Para el levantamiento de esta suspensión, cada actuación urbanizadora, en el seno del procedimiento para su programación, deberá acreditar debidamente, por medio del informe del correspondiente organismo competente, la suficiencia de recursos hídricos y la dotación de infraestructuras, incluyendo, en su caso, soluciones en cuanto a la proyección y ejecución de las mismas, para servir suficiente y adecuadamente a los nuevos desarrollos.*

c) *Respecto del suelo rústico:*

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo rústico.”

A la vista del anterior informe, la Delegación de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con fecha 6 de marzo del presente año, remite escrito al Ayuntamiento de El Casar, indicándole que dentro del periodo consultivo y de análisis del Plan, se da traslado del mencionado informe, solicitándole que se elabore un nuevo documento que recoja las consideraciones del mismo, a fin de que pueda ser sometido a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

Por el Ayuntamiento se cumplimenta el requerimiento de la Delegación Provincial, considerando este Servicio de Planeamiento que cumple con las observaciones señaladas en el anterior informe.

PROPUESTA.-

Teniendo en cuenta lo anterior, este Servicio propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el siguiente acuerdo:

a) *Respecto del suelo urbano:*

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo urbano.

b) *Respecto del suelo urbanizable:*

Aprobación definitiva de los ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable (Sectores 2 y 4) que tienen garantizado el abastecimiento de recursos hídricos, con los límites señalados en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 4 de junio de 2007.

Quedarán en suspenso el resto de ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable. Para el levantamiento de esta suspensión, cada actuación urbanizadora, en el seno del procedimiento para su programación, deberá acreditar debidamente, por medio del informe del correspondiente organismo competente, la suficiencia de recursos hídricos y la dotación de infraestructuras, incluyendo, en su caso, soluciones en cuanto a la proyección y ejecución de las mismas, para servir suficiente y adecuadamente a los nuevos desarrollos.

c) *Respecto del suelo rústico:*

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo rústico.”

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

Por el representante de la Consejería de Cultura se manifiesta que, dada la antigüedad del informe de la Comisión de Patrimonio al Proyecto ahora examinado y ante la existencia de restos arqueológicos, propone que, con carácter previo al desarrollo

urbanístico de los diferentes Sectores, se actualice la Carta Arqueológica de cada uno de los Sectores a desarrollar.

Por el representante del Ministerio de Fomento se manifiesta que por su Demarcación no se ha emitido informe al Proyecto presentado, por lo que propone la formalización de un Convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio para dar solución a las propuestas planteadas por el POM y que afectan a su competencia.

Por la Ponencia se le hace saber que en el expediente consta la solicitud de informe por parte del Ayuntamiento al Ministerio de Fomento, así como las consecuencias legales sobre la no emisión del mismo.

De conformidad con lo previsto en el nº 2 del art. 27 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el representante de la Administración del Estado, hace llegar transcripción íntegra de su intervención, cuyo contenido literal es el siguiente:

*“En relación con el Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de “El Casar” (según art. 136 del Reglamento de Planeamiento), que figura como punto nº 2 del Orden del Día 29/04/08, de la reunión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, **se interesa** que figuren en Acta las siguientes observaciones efectuadas por parte del Representante de Administración General del Estado:*

- Por el Ayuntamiento de El Casar se solicitó informe mediante escrito de 22-03-05 con objeto de recabar dictamen sobre los aspectos sectoriales competencia del Ministerio de Fomento, en aplicación del art. 36.2.b) del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre por el cual se aprueba el T.R. de la LOTAU. En esta solicitud no se indica expresamente que implique la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes que coincidirá, en cuanto a su extensión, con el plazo de información pública. La documentación aportada consistía básicamente en un extracto del documento de Normas Urbanísticas referido a redes viarias y 2 planos de clasificación y calificación de suelo, respectivamente –todo ello fechado en junio de 2004–.*
- No consta que el Ayuntamiento de El Casar haya solicitado el Informe requerido en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de Carreteras.*
- Ante la trascendencia que pudiera deducirse de la ejecución de dicho POM para la funcionalidad de la carretera N-320 y la inexistencia de Informe del Ministerio de Fomento en materias de su competencia, por la Demarcación de Carreteras del Estado **no se efectúa pronunciamiento favorable sobre el Plan de Ordenación Municipal tramitado, absteniéndose de apoyar la decisión que adopten el resto de miembros de la Comisión, por entender que podría requerirse a la Administración promotora para que subsane o complete el expediente con el Informe Sectorial requerido en la Ley de Carreteras, al amparo de lo establecido en el propio art. 136 del Reglamento de Planeamiento. Al tiempo, se reserva el derecho de poder impugnar en la decisión que se adopte sobre este punto del Orden del Día.***
- Independientemente de lo anterior, se va a reclamar del Ayuntamiento de El Casar y del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación Territorial y Vivienda, un ejemplar del POM tramitado para poder emitir el preceptivo Informe que sea incorporado al mismo y a tener en cuenta por los futuros desarrollos parciales del citado Plan, ante la vinculación que tendrá en asuntos como zonas de protección de la carretera, accesos, autorizaciones de obras de urbanización, etc...*
- A la vista de todo lo expuesto, se considera que debería **quedar en suspenso una posible aprobación** del POM hasta que se aporte a la Comisión Provincial de Urbanismo y al Ayuntamiento de El Casar el Informe del Ministerio de Fomento.”*

Finalizadas las intervenciones, los asistentes, con la abstención del representante del Ministerio de Fomento, adoptan el siguiente

ACUERDO:

a) Respecto del suelo urbano:

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo urbano.

b) Respecto del suelo urbanizable:

Aprobación definitiva de los ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable (Sectores 2 y 4) que tienen garantizado el abastecimiento de recursos hídricos, con los límites señalados en el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 4 de junio de 2007.

Quedarán en suspenso el resto de ámbitos y determinaciones del suelo urbanizable. Para el levantamiento de esta suspensión, cada actuación urbanizadora, en el seno del procedimiento para su programación, deberá acreditar debidamente, por medio del informe del correspondiente organismo competente, la suficiencia de recursos hídricos y la dotación de infraestructuras, incluyendo, en su caso, soluciones en cuanto a la proyección y ejecución de las mismas, para servir suficiente y adecuadamente a los nuevos desarrollos.

Para el desarrollo de los diferentes Sectores, será necesario que se aporte la Carta Arqueológica puesta al día de cada uno de los Sectores a desarrollar.

c) Respecto del suelo rústico:

Aprobación definitiva de la totalidad de determinaciones relativas al suelo rústico.”

3º.- Estudio del Proyecto de la parte suspendida del Plan de Ordenación Municipal de Alovera. (Sector I-6, Urbanizable Industrial; Sector I-3, Urbanizable Residencial y PERI-1, Residencial). (Según Art. 136 del Reglamento de Planeamiento).-

Por tratarse de un tema en el que coinciden intereses públicos con privados, se ausenta, para este punto del orden del día, D. Juan Sánchez Alonso.

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

I- ANTECEDENTES.-

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2007, entre otros, y con referencia al Plan de Ordenación Municipal de Alovera, adoptó el siguiente acuerdo:

“Suspender la aprobación definitiva del Plan en los Sectores I-6 Urbanizable Industrial; I-3 Urbanizable Residencial y PERI 1 Residencial, a fin de que se resuelvan las discrepancias existentes entre los PAUS en tramitación de dichos Sectores y el contenido del POM.”

El acuerdo adoptado por la Comisión traía su causa del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que decía:

“Por el Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de aprobación del POM, se presenta, para informe según art. 120 TRLOTAU, los PAUS siguientes: Sector I-6 Urbanizable Industrial; Sector I-3 Urbanizable Residencial; y PERI 1 Residencial, con determinaciones distintas a las contenidas en el POM.

Ante la disparidad de soluciones dadas en ambos documentos (PAUS y POM), se propone suspender la aprobación definitiva de los ámbitos territoriales relativos a dichos Sectores, con el fin de que los documentos sean coincidentes. Por el Ayuntamiento, con carácter previo a la solicitud de aprobación del POM, se presenta, para informe según art. 120 TRLOTAU, los PAUS siguientes: Sector I-6 Urbanizable Industrial; Sector I-3 Urbanizable Residencial; y PERI 1 Residencial, con determinaciones distintas a las contenidas en el POM.

Ante la disparidad de soluciones dadas en ambos documentos (PAUS y POM), se propone suspender la aprobación definitiva de los ámbitos territoriales relativos a dichos Sectores, con el fin de que los documentos sean coincidentes.”

Con fecha 23 de agosto de 2007, el Ayuntamiento de Alovera presenta un documento con la ordenación detallada de los Sectores I-6; I-3 y PERI-1, solicitando el levantamiento de la suspensión de los mencionados sectores.

A la vista de la documentación presentada la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, con fecha 27 de febrero remite, al Ayuntamiento de Alovera, informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, proponiendo la redacción de un nuevo documento que de por cumplido el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 30 de abril de 2007.

Dando cumplimiento al requerimiento, por el Ayuntamiento de Alovera se remite, con fecha 15 de abril de 2008, un nuevo documento en el que se establece la ordenación del Sector I-6; I-3 y PERI 1.

II- CONTENIDO DE LA PROPUESTA.-

“Memoria descriptiva.- Se redacta este documento como respuesta al acuerdo de fecha 27 de febrero de 2008 de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara sobre la contestación del Ayuntamiento de Alovera al Acuerdo de 09 de Mayo de 2007 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, relativa al Plan de Ordenación de Alovera (Guadalajara). Dicho acuerdo, en su punto B) suspende la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal en los Sectores I-6 Urbano Industrial-Industria Productiva, III-3 Urbano Residencial y PERI 1 Residencial del POM de Alovera (I-6 Urbanizable Industrial; I-3 Urbanizable Residencial y PERI 1 Residencial denominaciones de las antiguas Normas Subsidiarias), a fin de que se resuelvan las discrepancias existentes entre los PAUs en tramitación de dichos sectores y el contenido del Plan de Ordenación Municipal.- En este documento se desarrollan las diferentes ordenanzas de estos sectores, aclarando las condiciones de planeamiento correspondientes a cada sector, a y conforme a las diferentes circunstancias que cada ámbito ha atravesado”.

A) Propuesta del Sector IV-1, Urbano Residencial. Ámbito sometido a ordenación mediante Plan Especial de Reforma Interior.-

Propone el desarrollo de este ámbito, mediante la remisión a un PERI. Se ordenará parte de los solares y viales del antiguo Sector I-6, Urbanizable Residencial de las NN.SS. ya urbanizado, a los efectos de creación de un nuevo bulvar, que tendrá como objetivo remodelar los ejes de acceso al municipio y la conexión con futuros desarrollos.

Justifica la conveniencia y oportunidad del ámbito territorial.

El suelo está clasificado como urbano.

Señala el uso, tipologías y densidad.

B) Propuesta del Sector III-3. Condiciones particulares de la parcela destinada a vivienda con algún régimen de protección.-

Se pretende adaptar 9 parcelas unifamiliares, propiedad del Ayuntamiento, para la edificación de un bloque de viviendas plurifamiliares con algún régimen de protección.

Justifica la conveniencia y oportunidad en las ventajas que para el municipio de Alovera y su economía, tendrán el desarrollo residencial de una urbanización de este tipo, y el diseño urbanístico de Alovera conforme a las últimas tendencias, que consideran los grandes viales como espacios donde la tipología es la multifamiliar. La creación de una gran infraestructura viaria. La mejora en los suelos dotacionales. El desarrollo residencial de Alovera.

El suelo está clasificado como urbano.

Establece las condiciones de uso, tipologías, densidad, alineaciones, rasantes y condiciones estéticas.

C) Propuesta del Suelo urbanizable terciario, Zona I, Sector 6.-

Se pretende el desarrollo de actividades terciarias en el triángulo formado por la franja de terreno entre la vía de acceso desde la A-2, el vial de acceso al Polígono de Mahon y la propia A-2.

Se justifica la conveniencia y oportunidad, debida a las condiciones que el terreno reúne para la ubicación de instalaciones de uso terciario dada la cercanía al casco urbano, así como sus buenas comunicaciones.

El suelo se clasifica como urbanizable y se califica como terciario, debiéndose desarrollar mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

Establece las condiciones de uso y tipologías.

No fija densidad.

III.- PROPUESTA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO.-

A) *En relación con la propuesta A) (Sector IV-1, Urbano Residencial), se propone la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

B) *En relación con la propuesta B) (Sector III-3, Urbano Residencial), se propone la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

C) *En relación con la propuesta C) (Zona I, Sector 6 de suelo urbanizable terciario) se hacen las siguientes consideraciones:*

El Sector I-6 venía clasificado como urbanizable con calificación de industrial en las Normas Subsidiarias vigentes anteriores a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

Con anterioridad a la aprobación definitiva del POM (30 de abril de 2007) se tramitó el Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Mejora del Sector I-6 de las Normas Subsidiarias de Alovera. El Plan Parcial proponía un cambio de uso global, de industrial a terciario. Se proponía también como parámetros urbanísticos, 40 plantas y 140 metros máximos de altura.

El informe elaborado por el Servicio de Urbanismo el 16 de abril de 2007 al PAU del Sector I-6, decía:

“Una modificación de estas características supone la reconsideración de los siguientes extremos:

- *El impacto sobre el medio.*
- *Las posibles implicaciones sobre la navegación aérea.*
- *Implicaciones con los terrenos del entorno (art. 64 del Reglamento de Planeamiento).*
- *Implicaciones con directrices del POT del Corredor.*
- *Estudio de tráfico sobre la repercusión de esta actuación y sus afecciones por la proximidad con la autovía A-II”*

A la vista del informe citado, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó –con fecha 30 de abril de 2007- informar desfavorablemente el PAU del Sector I-6.

El Proyecto que ahora se presenta, ordena, con el contenido expuesto anteriormente, el ámbito del Sector I-6 del POM de Alovera, remitiéndose a su ordenación de tallada mediante un Programa de Actuación Urbanizadora.

La parte del POM, que ahora pretende su aprobación, en caso de aprobarse definitivamente, dará cobertura jurídica al Programa de Actuación Urbanizadora que, en su día, lo desarrolle.

Como ha quedado expuesto anteriormente, el Plan de Ordenación Municipal pretende un cambio del modelo territorial con relación a las Normas Subsidiarias anteriores, que calificaban el suelo como urbanizable industrial.

No se pone en duda la competencia municipal para cambiar el modelo territorial que pretende, ni el instrumento urbanístico utilizado (POM). Sin embargo, al hilo de lo que ya manifestó la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de abril de 2007, y dadas las implicaciones que la nueva ordenación plantea, se considera necesario que, antes de la aprobación definitiva, el Proyecto contenga:

- *Una Memoria Informativa y Justificativa de la nueva ordenación, toda vez que con la existente en el Proyecto, la Comisión no podrá valorar los motivos en que se sustenta.*
- *Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a declaración de Impacto Ambiental, ya que la Evaluación Ambiental Preliminar contenida en el POM no planteaba dicha ordenación.*
- *Informe de la Dirección General de Aviación Civil, por si la altura planteada tuviera influencia sobre el tráfico aéreo.*
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, si la nueva ordenación comporta un incremento de los recursos hídricos. En este supuesto se, se requerirá igualmente informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según establece el art. 16 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua y de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, sobre capacidad de abastecimiento para el Sector. Si no lo comporta, deberá justificarse en el documento.*
- *Informe del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha) sobre la repercusión de esta actuación y sus afecciones por la proximidad de la Autovía A-II.*
- *Informe de la Dirección General de Planificación de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la incidencia de la actuación en el desarrollo urbanístico del Corredor del Henares.*

*De acuerdo con lo expuesto, este Servicio propone la **suspensión** del suelo urbanizable terciario, Zona I, Sector 6 de Alovera, a fin de que se aporte la documentación e informes contenidos en este escrito. Recibidos los escritos referidos, se procederá a estudiar el fondo del asunto.”*

Terminada su intervención, hacen uso de la palabra los diferentes miembros de la Comisión, quienes muestran sus pareceres.

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

ACUERDO:

A) Aprobación definitiva respecto a la propuesta A (***Propuesta del Sector IV-1, Urbano Residencial. Ámbito sometido a ordenación mediante Plan Especial de Reforma Interior.***)

B) Aprobación definitiva respecto a la propuesta B (***Propuesta del Sector III-3. Condiciones particulares de la parcela destinada a vivienda con algún régimen de protección.***)

C) Suspensión de la propuesta C (***Propuesta del Suelo urbanizable terciario, Zona I, Sector 6.***), a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias:

- El Proyecto deberá contener una Memoria Informativa y Justificativa de la nueva ordenación, toda vez que con la existente en el Proyecto, la Comisión no puede valorar los motivos en que se sustenta.
- Deberá aportarse informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a declaración de Impacto Ambiental, ya que la Evaluación Ambiental Preliminar contenida en el POM no planteaba dicha ordenación.
- Deberá aportarse informe de la Dirección General de Aviación Civil, por si la altura planteada tuviera influencia sobre el tráfico aéreo.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, si la nueva ordenación comporta un incremento de los recursos hídricos. En este supuesto se, se requerirá igualmente informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, según establece el art. 16 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua y de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, sobre capacidad de abastecimiento para el Sector. Si no lo comporta, deberá justificarse en el documento.
- Deberá aportarse informe del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha) sobre la repercusión de esta actuación y sus afecciones por la proximidad de la Autovía A-II.
- Deberá aportarse informe de la Dirección General de Planificación de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la incidencia de la actuación en el desarrollo urbanístico del Corredor del Henares.
- Deberán aportarse informes de los municipios colindantes.
- Deberán figurar en el Proyecto los nuevos parámetros urbanísticos que se pretenden.

Subsanadas por el Ayuntamiento las deficiencias anteriores, se remitirá nuevamente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

4º.- Informe sobre modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal de Valdenuño-Fernández, 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 Planeamiento, cuyo contenido literal es el siguiente:

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 3 de diciembre de 2007, el Ayuntamiento de Valdenuño Fernández presenta un ejemplar del Plan de Ordenación Municipal en tramitación, a fin de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, se emita el correspondiente informe.

El Ayuntamiento de Valdenuño Fernández cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 21 de enero de 1976 y modificadas el 16 de octubre de 1985.

II.- 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.”

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

El documento recoge los siguientes aspectos que afectan al modelo territorial:

A) MEMORIA INFORMATIVA.

La Memoria Informativa contempla, resumidamente, los siguientes apartados:

- Objetivos del POM.-

- “Establecer la clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno, fijando la ordenación del suelo urbano y la estructura general de las áreas aptas para la*

urbanización que integren el suelo urbanizable regulando las Normas de Protección del suelo rústico frente a la urbanización y edificación y la preservación del medio natural de interés.

- *Programar las mejoras necesarias en el Municipio como consecuencia del crecimiento producido, armonizando los crecimientos y buscando la integración urbana de todos los desarrollos actuales y futuros como modelo urbano.*
- *Plantear una propuesta de gestión que facilite y concrete la ejecución de éstas mejoras de planeamiento.*
- *Actualizar el crecimiento en función de las previsiones territoriales y los objetivos de reordenación planteados.*
- *Prever las necesidades futuras de la totalidad del territorio en cuanto a infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, calculando el límite de saturación de las zonas aptas para urbanizar y previsiones mínimas para equipamientos del suelo urbano.*
- *Adecuar las normas urbanísticas adaptándolas a la nueva Ley del Suelo, desarrollando Ordenanzas Municipales independientes en los términos previstos en la ley.*
- *Definir y regular el catálogo de las edificaciones y espacios que se deben proteger por sus valores urbanos y arquitectónicos incluyendo los lugares de interés arqueológico”.*

- **Ámbito.-**

- *“El ámbito de éste Plan de Ordenación Municipal se circunscribe a los terrenos configurados por el Término Municipal de Valdenuño Fernández, ubicado en la provincia de Guadalajara en la Comunidad autónoma de Castilla-La Mancha”.*

- **Conveniencia.-**

- *“Desde el año 1975 en que se redactaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la actualidad, la legislación urbanística ha evolucionado de forma radical y absoluta, por lo que se acredita la conveniencia con la finalidad de adaptar el planeamiento a la nueva legislación”.*

- **Medio físico.-**

- **Características poblacionales.-**

- **Equipamientos y servicios.-**

- **Medio urbano.-**

- **Desarrollo del planeamiento.-**

- *“El planeamiento de desarrollo de las antiguas Normas Subsidiarias del año 1975, aún siendo parco en sus pretensiones, quedó estancado y no se ha desarrollado. Como testimonio de lo manifestado exponemos un cuadro superficial de la tipología de suelo que en dichas normas se reflejaba.*

Suelo urbano.-

Casco urbano80.030 m²
Total superficie suelo urbano 80.030 m².

Suelo urbanizable

Las Dehesas341.250 m².
Resto.....2.529.250 m².
Total suelo urbanizable.....2.870.500 m².

Suelo no urbanizable.....22.234.200 m².

Total superficie del término municipal.....25.184.730 m².”

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La Memoria justificativa comprende, de forma resumida, los siguientes apartados:

- Criterios y objetivos del planeamiento propuesto.-

- *“El origen de la redacción de este Plan de Ordenación Municipal radica en la necesidad de ordenar el territorio del término municipal generando suelo urbanizable capaz de atender la demanda existente, sustituyendo así las Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1975, con el fin de evitar modificaciones puntuales continuas sobre las mismas, cumpliendo así mismo el requerimiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Ordenación Urbanística (LOTAU) de adecuar los planeamientos municipales a la nueva legislación”*

- Consideraciones adoptadas al modelo territorial.-

- *“El modelo territorial deseable se define mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas de zonificación de espacios libres y red viaria interurbana, considerando las limitaciones físicas que condicionan el crecimiento del municipio.*
- *Por todo ello se propone un crecimiento entorno al núcleo urbano actual, colmatando los espacios intersticiales vacantes en donde no exista un valor de calidad ambiental que se tenga que considerar.*
- *Para estructurar el crecimiento se plantean viarios estructurantes que comunican y dan continuidad a los crecimientos propuestos en torno al casco urbano, dotando a su vez al municipio de una infraestructura de comunicaciones más óptima que la existente en la actualidad, logrando al mismo tiempo la interconexión de los sectores previstos de suelo urbanizable con conexión clara a la carretera GU-1057 y con tráfico diferenciado de dicha carretera todo ello gracias a la previsión de un trazado de circunvalación de un tramo de la misma.*
- *En resumen, los aspectos, las demandas y objetivos más destacados en la realidad urbanística actual de Valdenuño Fernández son:*
- *Disponer de suelo urbanizable para absorber la demanda de vivienda unifamiliar y de suelo industrial, ordenando al mismo tiempo, el entorno del núcleo urbano. Este suelo se transformará de Rústico a Urbano mediante los consiguientes elementos de desarrollo de Planes Parciales.*
- *Limitar el Casco Urbano, organizando su crecimiento y sectorizando en su interior Unidades de Actuación (áreas que no cuentan con la urbanización necesaria).*
- *Revisión y actualización de la Normativa Municipal.*
- *Hay que tener en cuenta que el crecimiento urbanístico sin la ejecución de la infraestructura que le dé soporte es inviable (viario, saneamiento, agua potable, electricidad, espacios libres, etc.) Por tanto, en lo referente a sistemas generales y de dotaciones, se plantea el siguiente desarrollo primario:*

- a) *Proyecto de una depuradora centralizada para todo el término municipal, con carácter prioritario.*

El Plan de Ordenación Municipal prevé que en el terreno en donde se encuentra ubicada la depuradora debe colocarse una pantalla arbórea para reducir el impacto que sobre el terreno pueda provocar.

El sistema centralizado será capaz de suplir la demanda exigida ante el nuevo crecimiento previsto en el término municipal.

- b) *La ubicación de un depósito de regulación y almacenamiento de agua potable en una cota de nivel lo más alta posible y con capacidad suficiente para dar servicio a toda la población prevista en el desarrollo urbano y se protegerá con una pantalla arbórea con el fin de reducir el impacto visual, al igual que ocurre con la depuradora.*

- c) *La previsión del desarrollo de un viario de circunvalación al casco urbano, de la carretera GU-1057 que posibilite una integración de las áreas de desarrollo con el núcleo urbano, disponiendo la ejecución de tres rotondas como puntos de conexión con el viario de la trama urbana.*
- d) *Generar un sector destinado a equipamientos municipales en el entorno inmediato del núcleo urbano que permita cubrir las necesidades municipales en el presente y en un futuro inmediato”.*

- Clasificación del suelo.-

“El modelo de ordenación no se ha variado respecto a las NN.SS: El casco Urbano es un elemento bien diferenciado por su forma triangular alargada, la topografía, el arroyo de las Varguillas y la carretera de El Casar a Viñuelas: GU 1057 con previsión de un trazado de circunvalación y accesos al casco urbano.

En el Casco urbano se intenta recoger la zona consolidada, diferenciando lo que es zona del Casco Antiguo (ordenanza 1) y zona de Expansión o Ensanche (Ordenanza 2), así como sectorizar las áreas sin urbanizar en el interior del mismo (suelo urbano no consolidado), con el fin de organizar convenientemente su ejecución.

Se ha previsto la expansión de dicho casco en la dirección más conveniente por la estructura urbana de Valdenuño Fernández.

Igualmente como un complemento que posibilite una actividad económica, se pretende disponer de un área de desarrollo de un parque industrial.

Se prevén dotaciones para el corrector funcionamiento de los sistemas generales (Depuradora centralizada, Zona deportiva, Equipamientos, etc).”

- Justificación de la ordenación propuesta.-

“El presente Plan de Ordenación Municipal, clasifica el suelo del término municipal con el siguiente criterio:

SUELO URBANO: El área consolidada que hemos llamado “Casco Antiguo” y su entorno inmediato dotado de todos los servicios aunque no se encuentren consolidados y el Plan Parcial “Las Dehesas de Valdenuño..

SUELO URBANIZABLE.- El área inmediata prevista como expansión del casco urbano, así como la superficie de suelo que a consideración de la Corporación Municipal se estima como la mejor posibilidad de generar entorno edificatorio de baja densidad”.

Aporta cuadro de suelo urbano consolidado y no consolidado.

Igualmente aporta cuadro de los Sectores de suelo urbanizable.

En relación al suelo rústico, manifiesta que se han tenido en cuenta los artículos 47, 50, 54 a 66 del Texto Refundido LOTAU.

- Sistemas generales.-

El POM establece un cuadro de sistemas generales adscritos a Sectores urbanizables; sistemas generales interiores al casco urbano; sistemas generales exteriores al casco urbano; y sistemas generales de actuación en viario.

- Áreas de reparto.-

“Teniendo en cuenta lo reducido de tamaño del término y la débil e irregular tensión urbanística existente, que no permite una programación detallada de las actuaciones, hemos considerado conveniente tomar como ÁREA DE REPARTO cada uno de los 7 sectores de Suelo Urbanizable, de forma independiente (art. 70 LOTAU).

De esta forma el cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación se realiza directamente sobre la edificabilidad propia de la Ordenanza, sin necesidad de introducir los coeficientes correctores de desigualdades que genera el planeamiento, ya que, al ser un solo sector el Área de Reparto, la edificabilidad es igual que el Aprovechamiento Tipo (art. 71 LOTAU)”..

- **Desarrollo previsible.-**

“Se detecta una baja “tensión urbanística” en comparación con otros pueblos mayores, aunque la demanda de vivienda unifamiliar asequible, permite una lenta y progresiva creación de urbanizaciones.

Por todo esto nos es imposible planificar por cuatrienios el proceso de urbanización de los Sectores (S.U. y U.A.), dejando a la iniciativa privada el desarrollo de dichos procesos, que serán supervisados por los servicios técnicos del Ayuntamiento”.

C) PLANOS.

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de información:

- *Estructura Catastral vigente del terreno.*
- *Topografía del terreno*
- *Usos, aprovechamientos y vegetación existentes.*
- *Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.*
- *Estado actual de los núcleos de población consolidados.*
- *Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor.*

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de información:

- *Plano de situación.*
- *Plano topográfico.*
- *Plano catastral.*
- *Plano parcelario.*
- *Clasificación del suelo actual.*
- *Vías pecuarias, fluviales y vías de circulación.*
- *Estado actual de saneamiento.*
- *Estado actual del alumbrado público.*

El art. 49 del Reglamento de Planeamiento determina que el POM debe contener los siguientes planos de ordenación:

- *Clasificación de suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean*
- *Determinación de los sistemas generales estructurantes del territorio.*
- *Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes.*
- *La delimitación preliminar de los sectores.*
- *La delimitación preliminar de ámbitos sujetos a la realización de operaciones de reforma interior.*
- *La delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano, señalando los sistemas generales adscritos.*
- *La división de zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.*

El Proyecto remitido contiene los siguientes planos de ordenación:

- *Clasificación de suelo.*
- *Calificación y ordenanzas.*
- *Alineaciones oficiales y equipamientos.*
- *Alineaciones de casco urbano.*
- *Sistema general viario.*
- *Red de agua potable.*
- *Infraestructuras de saneamiento.*
- *Recogida de basuras.*
- *Gestión del suelo.*

IV.- CRÍTICAS AL MODELO TERRITORIAL.-

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

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

A su vez, el art. 19 del Reglamento de Planeamiento, dice:

“Artículo 19. Determinaciones de la ordenación estructural (OE).

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

1. 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).

2. 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.

En concreto, se adoptarán las siguientes determinaciones:

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. 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.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de 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), 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.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

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 aun cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5. 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 previstas 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.

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.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *El modelo territorial deseable, según el Avance, se define mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas de zonificación de espacios libres y red viaria interurbana, considerando las limitaciones físicas que condicionen el crecimiento del municipio.*
- *Por todo ello se está de acuerdo con la propuesta de crecimiento entorno al núcleo urbano actual, colmatando los espacios intersticiales vacantes en donde no exista un valor de calidad ambiental que se tenga que considerar.*
- *El plano O-04 plantea varios estructurantes que comunican y dan continuidad a los crecimientos propuestos en torno al casco urbano, dotando al municipio de una infraestructura de comunicaciones más óptima que la existente en la actualidad.*
- *El art. 30 del Texto Refundido LOTAU contempla la documentación que deben contener los planes, estableciendo su número 5, que los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su ejecución y puesta en servicio. En el texto examinado no se contempla referencia alguna a este apartado, por lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de redactar el documento, con carácter previo a su aprobación inicial.*
- *En resumen, puede considerarse, que el documento presentado para su estudio como modelo territorial es acorde a la legislación urbanística vigente, por lo que, desde el punto de vista del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento este Servicio entiende superada la fase de concierto interadministrativo.*
- *Todo ello sin perjuicio, del contenido de los demás informes sectoriales que deberán emitirse en la fase de concertación interadministrativa, que deberán ser tenidos en cuenta por ese Ayuntamiento antes de su aprobación inicial, y que, de conformidad con lo establecido en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, el expediente administrativo deberá contar con los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente se hubieran alcanzados acuerdos interadministrativos. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua; el informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad y de una entidad competente en la materia; el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; y el dictamen de los municipios colindantes.”*

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes después de manifestar cuanto consideran conveniente, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

5º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Rillo de Gallo. (Según Art. 136 del Reglamento de Planeamiento).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 68 habitantes, en censo de 2007.

Promotor: Ayuntamiento de Rillo de Gallo

NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes de 18 de Diciembre de 1985.

2.- OBJETO

El objeto de la modificación, es la reclasificación de un pequeño Polígono 6 de Suelo Urbanizable, incluyendo estos terrenos en el Polígono 2 de suelo urbano.

Situación: Los terrenos son colindantes al suelo urbano, construidos en parte, y con disposición de servicios.

El catastro los recoge como urbano en gran parte.

Superficie total.- 4.500 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:

<i>Publicación D.O.C.M.:</i>	<i>20-Novbre-2007 y 25 - Enero-2008</i>
<i>Publicación diario "Nueva Alcarria":</i>	<i>12-Novbre-2007</i>
<i>Resultado de la información pública: Certificado</i>	<i>28-Enero-2008</i>
<i>No hay alegaciones.</i>	

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

- A la Diputación Provincial

Se emiten los siguientes informes:

➤ *Diputación Provincial*

El Arquitecto de Diputación informa favorablemente la Modificación toda vez que: "la mayoría de las parcelas de este Polígono disponen de la condición de solar, pretendiéndose con esta modificación, la regularización de los límites del Polígono P-2, actualizándolos a la realidad física y de servicios existentes

*en el entorno, la regularización urbanística de parcelas ya edificadas, que disponen de todos los servicios pero se encuentran parcialmente incluidas en el Polígono P-6 del Suelo Urbanizable.
La dinámica urbanística de este municipio, ha sido inexistente en los 22 años de vigencia de las NNSS, haciendo imposible que se desarrolle un polígono como el P-6, pareciendo más lógico que se desarrolle mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.”*

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como indica El Documento:

La dinámica urbanística de un municipio como Rillo de Gallo impide el desarrollo de sectores urbanizables como el P-6 siendo más factible la consolidación mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria promovidos por el Ayuntamiento. Esto facilita la gestión, propicia el crecimiento y contribuye a la consolidación y conservación de los núcleos de fuerte acento rural.

Normas urbanísticas de acuerdo con la propuesta.

Se establece como Uso Global Mayoritario el Uso Residencial tal y como recoge la Ordenanza que regula el Polígono P-2. Además esta Ordenanza contiene las determinaciones necesarias para el cálculo del aprovechamiento de cada parcela objeto de recalificación.

Se incluye dentro del Suelo Urbano el camino del Arroyo con la anchura y servicios con la que cuenta actualmente, el cual formará parte del Sistema General de Red Viaria del Municipio.

Así, esta modificación recoge como aspectos fundamentales correspondientes a la Ordenación Detallada los siguientes:

- *La presente modificación no crea nuevas ordenanzas sino que amplía los ámbitos de afección de la Ordenanza que regula Suelo Urbano en el Polígono P-2. Esta Ordenanza recoge las condiciones básicas que han de cumplir las edificaciones.*
- *El camino del Arroyo articula la zona objeto de la modificación quedando incluida en el Sistema General Viario del municipio.*

5.- CONSIDERACIONES

La modificación planteada pretende resolver un problema puntual.

El Proyecto presentado infringe, a juicio de este Servicio, los artículos 45 y 46 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que vienen a determinar los requisitos para la clasificación del suelo en urbano o urbanizable. Concretamente, el artículo 46 determina que “en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine...”

Por su parte, el artículo 45 define el suelo urbano, distinguiendo entre urbano consolidado y no consolidado.

El Proyecto pretende la clasificación de este suelo como urbano, cuando las vigentes Normas Subsidiarias lo han clasificado como urbanizable. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 46, para poder ser clasificado como urbano, necesitará transformarse mediante el instrumento urbanístico adecuado.

El Ayuntamiento intenta justificar la modificación en que la dinámica urbanística de este municipio, ha sido inexistente en los 22 años de vigencia de las NNSS, haciendo imposible que se desarrolle un polígono como el P-6, pareciendo más lógico que se desarrolle mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria.

A juicio de este Servicio de Planeamiento, y a la vista de las manifestaciones vertidas en el Proyecto por el Ayuntamiento, así como por la nula actividad urbanística desplegada en dicho municipio, se debería reconsiderar por el Ayuntamiento la oportunidad de revisar el Planeamiento existente en el mismo, considerando como instrumento más acorde con la normativa urbanística de Castilla-La Mancha, la redacción de un Plan de

Delimitación de Suelo Urbano en sustitución de las Normas Subsidiarias vigentes, de forma que se suprimiese el actual suelo urbanizable existente, que como se ha expuesto no ha sido objeto de desarrollo.

PROPUESTA

Denegación de la propuesta."

Terminada la intervención del Ponente, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO:

Denegar, por los motivos expresados en el informe del Servicio de Planeamiento, la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Rillo de Gallo.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo. (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

"La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2008, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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."

El informe del Servicio de Urbanismo al que hace referencia el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión del 31 de enero de 2008, contemplaba las siguientes 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 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.

- *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.”*

Con fecha 25 de marzo de 2008, el Ayuntamiento de Valdeaveruelo remite a esta Delegación el informe elaborado por la Confederación Hidrográfica del Tajo en esa misma fecha, a petición del Ayuntamiento y relacionado con el abastecimiento de agua potable en el municipio.

En el mencionado informe se pronuncia sobre la existencia de recursos hídricos, así como sobre otros aspectos a tener en cuenta en el planeamiento urbanístico.

En relación con la existencia de recursos hídricos, informa:

“En este informe nos centraremos en la disponibilidad física de recursos para suministrar el núcleo actual de Valdeaveruelo, Sotolargo, Sector Residencial I y Sector Residencial II, con una población de 945, 2.156, 589 y 1.734 habitantes respectivamente. En total suman 5.424 habitantes.

Con una dotación de 250 l/hab./día se obtiene una demanda diaria de 1.536.000 l/día, con un caudal medio diario de 15,69 l/seg.

De acuerdo con el convenio con Aguas de Castilla La Mancha citado se dispone, para la Mancomunidad de Aguas de la Campiña Baja, de un caudal de 35 l/seg. Que se supone que se pueden distribuir de acuerdo con la población actual de los núcleos de la Mancomunidad. De acuerdo con esta forma de distribución a Valdeaveruelo le corresponderían 1,82 l/seg.

El pozo situado en el núcleo urbano fue aforado el 19 de julio de 2004, obteniéndose un caudal de 10 l/seg.

Se indica que del pozo efectuado con el convenio con Aguas de Castilla La Mancha se obtuvo un caudal medio real de 17 l/seg.

No se toman en consideración los recursos obtenibles de los aprovechamientos inscritos en la Sección C del Registro de Aguas, cuyo titular es, en la actualidad, AGUAS DE FONTECILLA.

De lo anterior se entiende que el pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física para el suministro de los 5.424 habitantes del núcleo actual de Valdeaveruelo, Sotogrande, S.R.I y S.R.II puede ser contemplado, siendo necesaria la adecuación administrativa de los aprovechamientos a lo establecido en la legislación de aguas y sin que este pronunciamiento sobre la disponibilidad física de recurso implique presupuesto alguno sobre la tramitación y resolución de los expedientes de concesión que deberán solicitar los interesados a esta Confederación”.

El informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, a juicio de este Servicio, da cumplimiento al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial el pasado día 31 de enero del presente año.

La Confederación Hidrográfica del Tajo informa que existe disponibilidad física para suministrar agua al núcleo actual de Valdeaveruelo, Sotolargo, Sector Residencial I y Sector Residencial II, cuya población es de 5.424 habitantes. Todo ello, sin que dicho pronunciamiento sobre la existencia de recursos hídricos implique pronunciamiento alguno sobre la tramitación y resolución de los expedientes de concesión que deberán solicitar los interesados a la Confederación.

A la vista de todo ello, el Servicio de Planeamiento considera que con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo sería suficiente para contemplar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por lo que respecta a la existencia de recursos hídricos, haciendo innecesario que se emita el informe requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo relativo a los aforos actuales de los cinco pozos de agua contenidos en el informe del P.O.M., así como a su potabilidad, toda vez que la Confederación informa sobre la suficiencia de recursos hídricos para los Sectores relacionados. No obstante, como manifiesta el organismo de cuenca, el Ayuntamiento deberá tramitar los expedientes para la resolución de la concesión de los pozos aludidos en el informe.

Por otra parte, el Ayuntamiento, como respuesta al informe emitido el 31 de enero pasado, remite un Texto Refundido, que da solución favorable a las observaciones contenidas en dicho informe referidas al documento de la alternativa técnica.

Por todo lo expuesto, el Servicio de Planeamiento propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe favorable, requiriéndole al Ayuntamiento para que tramite ante la Confederación Hidrográfica del Tajo el expediente para la resolución de la concesión de los pozos a los que hace alusión el informe de dicho organismo.

Con independencia de lo manifestado, el Ayuntamiento, deberá tener en cuenta las observaciones o consideraciones contenidas en el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 31 de enero de 2008, referidas al expediente administrativo y de gestión, cuyo contenido era el siguiente:

- El PAU hace propuesta de compra del aprovechamiento urbanístico no patrimonializable al Ayuntamiento. 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.
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.”*

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo. (Según art. 122 TRLOTAU).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 849 habitantes, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 240.503,32 m².

Situación: Se encuentra situado lindante, por el sureste, con el suelo urbano consolidado, casco antiguo; por el suroeste, el camino de Valdeaveruelo a Torrejón del Rey; por el suroeste, el término municipal de Valdeaveruelo; y por el noreste, la Carretera N-320, de Guadalajara a Torrelaguna.

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 16 de noviembre de 2006 y en el diario Nueva Alcarria de 16 de noviembre de 2006.

Figura el aviso a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 4 de enero de 2007, 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.

Con fecha 23 de octubre de 2007, se suspende el procedimiento para la emisión de informe, al comprobar que en el expediente no se adjunta informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre la necesidad o no de someterse a evaluación ambiental, ni informe del Ministerio de Fomento sobre afección de la Carretera N-320.

Como consecuencia de los informes emitidos por el Ministerio de Fomento y la Consejería de Educación y Ciencia, con fecha 7 de noviembre de 2007 se presenta, por el agente urbanizador, ante el Ayuntamiento una modificación del Plan Parcial donde se recogen los requerimientos señalados. Dicha modificación se somete a exposición pública en el D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2007 y en el periódico Nueva Alcarria de 21 de noviembre de 2007.

Con fecha 18 de enero de 2008 se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida.

INFORMES:

En el expediente constan los siguientes informes:

- a) **Informe de la Consejería de Educación Y Ciencia.-** En dicho informe, entre otras cosas, se manifiesta: *“En la ordenación del POM se reservaban 11.793 m² de suelo dotacional educativo en la parcela denominada Equip. Público 1, pero la pendiente excesiva del terreno dificultaba su uso docente. En la actual ordenación la reserva de 7.223 m², en la parcela equipamiento público 2, se completa con 2.789,20 m² de equipamiento preescolar, aunque éste no llega a situarse en una parcela concreta. Aunque las superficies previstas cumplen con la mínima establecida según el número de viviendas de este Planeamiento, las necesidades de suelo educativo del municipio hacen necesaria que todo el suelo dotacional educativo se sitúe en una única parcela, con una superficie mínima de 10.000 m². No se aprecia falta de centralidad en la ubicación de la parcela equipamiento público 2. La accesibilidad peatonal, respecto a los viales de acceso, se considera correcta como consecuencia del obligado cumplimiento de la normativa accesibilidad. Según la información técnica presentada las rasantes interiores de la parcela son adecuadas al uso dotacional educativo en la parcela equipamiento público 2.0”*
- 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 II, del Programa de actuación urbanizadora del Sector II 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 10 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 21 de enero de 2008 se remite por el Ayuntamiento la Declaración de Impacto Ambiental de 17 de septiembre de 2007 (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.
- 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. Resumidamente, el informe, dice:
1.- El PAU contempla una demanda total estimada de 5,02 l/s, con 843 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 II 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 433,50 m³/día, equivalente a 5,02 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.-** Informe de la Dirección General de Patrimonio, resolviendo condicionar la realización de la obra civil al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos. En el caso de aparición de restos arqueológicos, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- f) **Informe del Ministerio de Fomento.-** Se aporta informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de 16 de enero de 2008, en el que deben tenerse en cuenta una serie de prescripciones.
- g) **Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.-** Se aporta informe de fecha 25 de marzo de 2008, cuyo contenido es el siguiente: “En este informe nos centraremos en la disponibilidad física de recursos para suministrar el núcleo actual de Valdeaveruelo, Sotolargo, Sector Residencial I y Sector Residencial II, con una población de 945, 2.156, 589 y 1.734 habitantes respectivamente. En total suman 5.424 habitantes.

Con una dotación de 250 l/hab./día se obtiene una demanda diaria de 1.536.000 l/día, con un caudal medio diario de 15,69 l/seg.

De acuerdo con el convenio con Aguas de Castilla La Mancha citado se dispone, para la Mancomunidad de Aguas de la Campiña Baja, de un caudal de 35 l/seg. Que se supone que se pueden distribuir de acuerdo con la población actual de los núcleos de la Mancomunidad. De acuerdo con esta forma de distribución a Valdeaveruelo le corresponderían 1,82 l/seg.

El pozo situado en el núcleo urbano fue aforado el 19 de julio de 2004, obteniéndose un caudal de 10 l/seg.

Se indica que del pozo efectuado con el convenio con Aguas de Castilla La Mancha se obtuvo un caudal medio real de 17 l/seg.

No se toman en consideración los recursos obtenibles de los aprovechamientos inscritos en la Sección C del Registro de Aguas, cuyo titular es, en la actualidad, AGUAS DE FONTECILLA.

De lo anterior se entiende que el pronunciamiento de esta Confederación sobre la existencia física para el suministro de los 5.424 habitantes del núcleo actual de Valdeaveruelo, Sotogrande, S.R.I y S.R.II puede ser contemplado, siendo necesaria la adecuación administrativa de los aprovechamientos a lo establecido en la legislación de aguas y sin que este pronunciamiento sobre la disponibilidad física de recurso implique presupuesto alguno sobre la tramitación y resolución de los expedientes de concesión que deberán solicitar los interesados a esta Confederación”.

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 del Ministerio de Fomento sobre afección de la Carretera, N-320.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre suficiencia de recursos hídricos.

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.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre Declaración de Impacto Ambiental.
- Informe del Ministerio de Fomento sobre afección de la Carretera N-320.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Informes preceptivos no aportados:

Ninguno.

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 Valdeaveruelo 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 de la Modificación del Plan Parcial son suelos urbanizables, comprendidos en el Sector Residencial II (Área de reparto 2) del término municipal de Valdeaveruelo.

Como consecuencia de los informes emitidos por el Ministerio de Fomento y la Consejería de Educación y Ciencia, el Ayuntamiento tramita una modificación del Plan Parcial donde se recogen los requerimientos señalados, consistentes en proyecto de puente a efectuar en la N-320 y disponer de terreno de 10.000 m² para equipamiento público destinado a Colegio.

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

Normativa Urbanística

	P.O.M.	P.A.U.
Superficie total	239.018 m ² (225.752 m ² + 13.266 m ² de SG adscritos)	240.503,32 m ²
Sistemas Generales	13.266 m ² SG adscritos 23.783 m ² SG incluidos	13.266,00 m ² adscritos 23.783,00 m ² incluidos (SG ZV+SG Infraest.)
Uso principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	95.607 m ² (0,40 m ² /m ²)	96.201,33 m ² (0,40 m ² /m ²)
Aprovechamiento Tipo	0,40 u.a.	96.201,33 u.a.
Densidad	24 viv / Ha 542 viv	35 viv / Ha 843 viv
Parcela mínima	150 m ² en hilera 225 m ² pareada 350 m ² aislada 500 m ² colectiva	120 m ² en hilera 205 m ² pareada 300 m ² aislada 500 m ² colectiva
Frente mínimo		6 m en hilera 10 m pareada 12 m aislada y colectiva
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 3 m a linderos en colectiva
Alturas	2 plantas, 7m Unifamiliar 3 plantas, 10m Colectiva	2 plantas+ bajo cub., 7 m en unifamiliar 3 plantas+ bajo cub, 10,50 m en

		colectiva
Ocupación máx		70% en hilera 60% pareada 50% aislada 60% colectiva (p.baja)
Edificabilidad máxima		0,75 m ² /m ² en hilera 0,65 m ² /m ² pareada 0,45 m ² /m ² aislada 1,10 m ² /m ² colectiva

Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	P.A.U.
Superficie a ordenar		240.503,32 m ²
Edificabilidad lucrativa total		96.201,33 m ²
Densidad		24 viv/Ha 843 viv
Viv. Unif. Aislada		5 viv Edif. 750 m ²
Viv. Unif. en hilera		381 viv Edif. 45.720 m ²
Viv. Unif. pareadas		76 viv Edif. 9.880 m ²
Viv. Colectiva		381 viv Edif. 35.580 m ²
Equipamiento privado		-- Edif. 4.271 m ²
Dotacional	20 m ² /100m ² s/96.201,33 m ² = 19.240,26 m ²	20.856,58 m ²
Zonas verdes (S.L)	24.050,33 m ² (10%)	32.359,46 m ²
Zona Verde (S.G)	min 500 m ² /200 hab s/1.734 hab = 4.335 m ²	4.549,00 m ²
Aparcamiento privado	(*)	923 interiores
Aparcamiento público	min 0,5 s/923 = 461 ud (Reserva minusválidos 1 cada 50 plazas s/461 = 9 ud -Art. 26.2 Código de Accesibilidad-)	611 viario (Reserva minusválidos 12 ud)
Total plazas aparcamiento		1.534 plazas
Superficie neta		127.232,00 m ²
Aprovechamiento		96.201,33 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento		9.620,13 m ²
Instalaciones propias		170,61 m ²
Infraestructuras (S.G)		3.155,76 m ²
Red Viaria		52.243,34 m ²

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

El P.A.U. establece una previsión para el desarrollo de este sector de 843 viviendas para alojar a una población de 1.734 habitantes.

Se amplía la densidad del P.O.M. pasando de 24 viv/Ha a 35 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.

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

PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contener proyecto o anteproyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización,

memoria de calidades, definición de recursos disponibles y características básicas de la red de evacuación de aguas.

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

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

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

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

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

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

Con fecha 17 de septiembre de 2007 se dicta Resolución por la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la declaración de impacto ambiental del PAU del Sector II del POM de Valdeaveruelo.

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 12.317.542 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 subrogue 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 12.317.542 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 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.*

- 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.

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."

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector de Suelo Urbanizable Residencial R-5 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre. (Según art. 122 TRLOTAU).

Por coincidir intereses privados en el asunto a debatir, se ausenta de la reunión para este punto D. Juan Sánchez Alonso.

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

"1.- ANTECEDENTES

Población: 5.479, según padrón del INE al 1 de enero de 2007.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución.

Superficie: 171.151 m² sin sistemas generales adscritos. Los sistemas generales adscritos tienen una superficie de 12.104 m².

Situación: Se sitúa al sur del casco urbano, y linda:

- Norte: Suelo clasificado como urbanizable en desarrollo, Sector R-4.
- Este: Suelo clasificado como urbanizable, Sector R-7.
- Sur: Arroyo de los Majuelos y suelo clasificado como urbanizable, Sector R-6.
- Oeste: Suelo clasificado como rústico.

Sistema: Gestión Indirecta, por el procedimiento simplificado.

2.- TRAMITACIÓN:

Se remite el 16 de mayo de 2007, para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 122.1 del TRLOTAU.

El 26 de septiembre de 2007 se suspende la emisión del informe, toda vez que no se incorporaban los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General del Agua, según art. 16 Ley Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Educación.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social.
- Informe de la Consejería de Cultura.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente.
- Informe sobre vías pecuarias.
- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sobre afección de la carretera.

Con fecha 11 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre solicita nuevamente el informe al que se refiere el art. 122.1 del TRLOTAU, acompañando Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización y subsanación del expediente.

Consta el anuncio de exposición pública en el D.O.C.M. de 10 de agosto de 2006 y en el diario Nueva Alcarria de 26 de julio de 2006.

Figura la notificación a los propietarios afectados.

Se acompaña Acta de apertura de plicas, de fecha 18 de septiembre de 2006, en la que se hace constar que se presenta una única plica el 13 de septiembre de 2006 por D. Joaquín Angel Mínguez Navarro, en representación de JC5 Villanueva, S.A.

INFORMES:

En el expediente consta que se han solicitado los siguientes informes:

- A la Consejería de Obras Públicas, en relación con lo previsto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- A la Consejería de Educación y Ciencia, de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la LOTAU.
- A la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, relativo a la necesidad o no de someter la alternativa técnica a un procedimiento reglado de evaluación ambiental.

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 Consejería de Medio Ambiente, relativo a la vía pecuaria.
- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo a la afección de la Carretera Gu-102

Informes aportados en el expediente:

- Informe de la Abogada Urbanista, sobre tramitación del P.A.U.
- Informe del Arquitecto Técnico Municipal.
- 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 Consejería de Agricultura, relativo a la vía pecuaria.
- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, relativo a la afección de la Carretera Gu-102.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

Contenido de los informes:

a) Informe sobre abastecimiento de la Dirección General del Agua, de fecha 28 de junio de 2007.-

Entre otras cosas, dice: "No se aportan datos sobre la demanda de agua necesaria para el desarrollo del P.A.U.- La localidad de Villanueva de la Torre cuenta con un sistema de abastecimiento con aguas procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe como municipio asociado sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio. Por lo que habrá de ser dicha Mancomunidad quien informe sobre la disponibilidad y suficiencia de recursos.- Por otro lado, consultada la documentación pertinente, se informa que en la Ley 11/2005 de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, se incorpora al listado del anexo II la actuación de Infraestructuras de interconexión y aprovechamiento conjunto de los ríos Sorbe y Bornova, lo que implica que, en caso de ejecutarse esa infraestructura, se podrá incorporar al servicio de abastecimiento de la Mancomunidad del Sorbe y por tanto al de los pueblos asociados, recursos de agua procedentes del embalse de Alcorlo (río Bornova)".

b) Informe sobre depuración de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de 19 de julio de 2007.-

Entre otras cosas, el informe dice: "La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Decreto 18/1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en materia de abastecimiento y saneamiento, encargó el Proyecto E.D.A.R.S.....de Villanueva de la Torre....- En este sentido Aguas de Castilla-La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento del objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización de un convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.- La documentación remitida indica que el Sector R-5 será residencial, disponiendo de una red de saneamiento de tipo separativo que recogerá las aguas residuales para su depuración. En la información no se da ningún dato que permita estimar el caudal de aguas residuales generado por el ámbito, y que será incorporado a la red municipal llegando a

la depuradora prevista.- El caudal medio de agua a tratar por la EDAR prevista de Villanueva de la Torre es de 2.400 m³/ día, previsto para una población de 12.000 habitantes equivalentes”.

c) Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.-

El informe contiene: “Por superar la actuación el número de 350 viviendas, es obligatorio que el plan parcial califique expresamente para uso educativo, la parcela prevista por el planeamiento cumple con la superficie mínima necesaria. Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, Anexo IV.- No se observa falta de centralidad en la ubicación de la parcela dentro del sector que pueda afectar al uso del futuro equipamiento. Las rasantes interiores pueden ser adecuadas a ese uso. Art. 24 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.- Como consecuencia de los apartados anteriores el informe se considera favorable”.

d) Informe de la Consejería de Bienestar Social sobre accesibilidad.-

En las conclusiones y propuestas del informe, de fecha 14 de marzo de 2008, se dice: “Examinada la documentación presentada, de acuerdo con la Normativa Vigente de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, se informa favorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-5 del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara), 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”.

e) Informe de la Consejería de Cultura.-

El Director General de Patrimonio y Museos, con fecha 21 de febrero de 2008, dice: “ Vista la solicitud de autorización de trabajos arqueológicos y el Proyecto de prospección arqueológica de superficie en el Sector R-5 Cañadillas de Villanueva de la Torre (Guadalajara) en el que se propone como director de aquéllos a César Hurtado Nacarino Resuelve autorizar a César Hurtado Nacarino para que desarrolle los referidos trabajos arqueológicos en calidad de director de los mismos, con las condiciones que se establecen al dorso de este documento”.

f) Resolución de 4 de octubre de 2007, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector R-5 de Villanueva de la Torre (D.O.C.M. 23 de octubre de 2007).-

“...resuelve que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización del Sector R-5 de Villanueva de la Torre (Expte GU-5232/07 (Guadalajara), a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental”.

g) Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.-

Se aporta escrito de la Delegación Provincial de dicha Consejería, de fecha 2 de abril de 2008, que dice: “A la vista de su escrito de fecha 5 de marzo de 2008, registro nº 574, por la que interesa informe de esta Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, relativo a las vías pecuarias de ese término municipal, afectadas por el ámbito de actuación que nos señalan en plano en nuestro poder y proporcionado por ese Ayuntamiento, se informa que dicho ámbito de actuación no se ve afectado por vía pecuaria”.

h) Informe de la Diputación Provincial, de 8 de enero de 2008.-

“Evaluada la documentación presentada, cúmpleme INFORMAR FAVORABLEMENTE el referido Programa de Actuación en orden a su afectación a las carreteras de titularidad de la Diputación Provincial”.

i) Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.-

El informe aportado, de fecha 3 de julio de 2007, finaliza: “De lo anteriormente expuesto se deduce que en el momento actual existe capacidad para asumir el suministro de caudales demandados por el desarrollo del sector R-5 de Villanueva de la Torre.- No obstante hay que tener en cuenta que simultáneamente se desarrollan nuevos sectores, tanto en este como en otros municipios. Actualmente, las demandas punta alcanzan el 80% de la capacidad total de suministro, por lo que es necesario, de cara a garantizar el suministro de los actuales y futuros caudales demandados por todos los municipios suministrados la ejecución de las nuevas infraestructuras proyectadas, que refuercen la capacidad de transporte y potabilización de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe”.

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

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

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

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

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

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

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

El art. 157 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

"Los acuerdos de aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP)".

4.- ALTERNATIVA TÉCNICA: PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial establece:

Reservas de Suelo

Las reservas mínimas de suelo exigidas con destino dotacional público, sin computar el viario, en suelo urbanizable de uso global residencial establecido en el TRLOTAU (artículo 31.1.c), así como los estándares de calidad urbana para este tipo de suelo establecidos en el artículo 22 RP, son las siguientes:

- Zonas verdes: 10% del total de la superficie ordenada si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior a 6.000 m² construibles por hectárea, y 18 metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior.

En este caso, al ser la edificabilidad menor de 6.000 m² construibles por hectárea, las exigencias serían:

+ Superficie del Sector..... 171.151 m² de suelo + 12.104 m² SG adscritos
+ zonas verdes (10% sin SG ads)..... 17.115 m² de suelo

- Otras dotaciones y equipamientos públicos: 20 m² de suelo por cada 100 m² de edificación.

Los m² de edificación del Sector R-5, teniendo en cuenta que los equipamientos públicos de cesión al Ayuntamiento no computan edificabilidad resultan:

+ aprovechamiento lucrativo..... 78.780 m² edificables

La superficie con destino a dotaciones públicas será, pues, como mínimo de:

+ 78.780 x 20/100 = 15.756 m² de suelo, de las que, como mínimo, se deberán reservar, según establece el Anexo IV de la Disposición Adicional única del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, 12 m² s/vivienda para uso dotacional educativo (874 viv. x 12 m²/viv.= 10.488 m²).

Aparcamientos obligatorios

El número de plazas de aparcamiento tanto privadas como públicas exigidas por el artículo 22.5 del R.P., se especifican en el apartado "Red viaria, accesos y aparcamientos" del presente Plan Parcial, si bien estarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Plazas de aparcamiento con carácter privado en sectores de uso global residencial (a localizar dentro de la parcela edificable):

+ 1 plaza/100 m² de techo potencialmente edificable en viviendas con superficie media inferior a 120 m² c.

+ 1,5 plazas/100 m² de techo potencialmente edificable en viviendas con superficie media superior a 120 m² c.

- Plazas de aparcamiento con carácter público en espacios públicos anejos al viario:

+ en cuantía equivalente al 50% como mínimo del número total de plazas privadas.

Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la TRLOTAU, se cederá al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes:

- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

Descripción de la Solución adoptada

Alternativa de Ordenación

La alternativa de Ordenación que se plantea en este Plan Parcial atiende a los criterios de ordenación previstos en el Plan de Ordenación Municipal, pudiendo variar en función de la parcelación que posibilita dicha Ordenación.

Se plantea el mantenimiento de una cierta flexibilidad en su desarrollo, estableciendo unas condiciones mínimas de garantía que aseguren la continuidad tipológica y la homogeneidad del tratamiento exterior, de tal manera que se posibilite la creación de una escena urbana agradable y ordenada.

Descripción de la solución de Ordenación propuesta

Zonificación y unidad funcional

Se plantea una urbanización de tipo residencial unifamiliar y colectiva con los equipamientos agrupados en el Sureste del Sector y zonas verdes en la zona cercana al arroyo y en una franja al Oeste del Sector en colindancia con el suelo rústico de Especial Protección de Aves de las Etapas Cerealistas, tal y como indica el Plano de Ordenación Urbana de Villanueva de la Torre, siendo ambas zonas de buena accesibilidad.

En la zona de uso residencial unifamiliar se establece una parcela mínima de 150 m².

El nº máximo de viviendas unifamiliares se fija en 366 viviendas.

La zona residencial colectiva se plantea a la entrada del Sector, frente a uno de los viarios principales: la carretera GU-102, que sirve de conexión del municipio con los de sus alrededores. Esta zona residencial colectiva no es colindante con la zona ZEPA, tal y como señala el Plan de Ordenación Municipal, al estar separada de la misma por un espacio de zona verde de más de 25 m. de anchura.

El número máximo de viviendas colectivas se fija en 508 (495 homogéneas), dentro de las que se encuentran las viviendas protegidas, que se definirán en el proyecto de reparcelación, cumpliéndose siempre que de la superficie edificable para Vivienda Colectiva, el 10% deberá destinarse a Vivienda Protegida.

Las reservas de suelo se han determinado en función de los estándares y porcentajes que se detallan a continuación:

- Zonas verdes: Sistemas de espacios libres de dominio y uso.

Se reservan 19.784 m², superando el estándar exigido legalmente, ya que tal y como se ha calculado en el Capítulo anterior, ascendería a 17.115 m² (10% de la superficie total del Sector sin sistemas generales adscritos.

- Otras dotaciones y equipamientos públicos:

Se reservan un total de 15.756 m², para dotaciones y equipamientos públicos, de las que 10.522 m² se reservan para uso educativo, con lo que cumplen las exigencias legales.

Cumple los estándares de dotaciones de la LOTAU.

Conceptos de Ejecución

Ejecución del Planeamiento

La actividad de ejecución del Planeamiento se realizará mediante una Actuación Urbanizadora en Régimen de Gestión Indirecta. A estos efectos, la sociedad JC5 & Villanueva, S.A., presenta ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de la Torre este Plan Parcial de Desarrollo del Sector R-5 que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, con el objeto de competir en la adjudicación de su ejecución en calidad de Agente Urbanizador.

El Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte este Plan Parcial, contendrá los documentos especificados en el artículo 110.4 del TRLOTAU. El desarrollo urbanístico del Sector se contemplará con el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación correspondientes.

Fases de ejecución

La ejecución del plan se prevé en una única etapa tal y como se refleja en el Plano nº 14 – Plan de Etapas y en el Documento IV – Plan de Etapas.

El Proyecto de Urbanización se redactará completo, incluyendo todas las conexiones de infraestructuras necesarias, exteriores o interiores, que garanticen su autonomía.

Cuadro Resumen de Características – Sector R5 Villanueva de la Torre

Uso		Tipología	Sup. suelo m ²	Sup. min. m ²	%	Nº VIV.	Nº VIV. HOMO.	DENSIDAD HOMOL	SUP. MEDIA DE VIV(M2)	SUP.ME DIA PARC. (M2)			
S. G. Exteriores	SVG -18		5.679		3,10								
	SGL -4		6.425		3,51								
TOTAL SG ADS			12.104		6,61								
SG	SGL-8		12.202		6,66								
INTER.	SGV-0		4.080		2,23								
	SGV-9		10.187		5,56								
TOTAL SG INT.			26.469		14,44								
TOTAL SG			38.573		21,05								
Red viaria local			22.118		12,07								
Zonas Verdes 10% suelo sin SG ads			19.784	17.115	10,80								
Dotac. Públicas 20 m2/100 m2 edif.		Educativo	10.522	15.756	5,74								
		Resto Dotac.	5.234		2,86								
Resid.	Lucrat. privado	Unif. libre	63.827		34,83	366	366		115	174			
		Mult.libre	20.291		11,07	444	444		74	46			
		Mult. VPP	2.621		1,43	64	51		72	41			
Servicios Urban. CTS			285		0,16								
Total Lucrativo			87.024		47,49	874	861		91,20				
Total Sector Sin GS adscritos			171.151		93,39								
Total Sector Sin GS			144.682		78,95			60					
TOTAL			183.255		100	874	861						

OSERVACIONES:

- En el Cuadro General de características se prevén 64 viviendas de protección pública y 4.586 m² c de edificabilidad real.
- No cumple en el cuadro de características con el 10% de cesión de aprovechamiento con destino a VPP, que sería 87 viviendas y 7.969 m²c. En caso de monetarización deberá hacerse constar en dicho cuadro.
- No figura en el Cuadro General de Características el nº de aparcamientos públicos, ni se refleja en plano la numeración de estos aparcamientos.

ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

En cumplimiento del artículo 110.4.1.b) de la LOTAU, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contener proyecto o anteproyecto de Urbanización con definición y esquema de las obras de urbanización, memoria de calidades, definición de recursos disponibles y características básicas de la red de evacuación de aguas.

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.

5.- PLICA CERRADA

PROPUESTA DE CONVENIO:

Incluye:

- Compromiso del urbanizador de la gestión y total urbanización del Sector de suelo urbanizable R-5, obligándose a la redacción de los pertinentes instrumentos de ordenación y gestión necesarios para el desarrollo del Sector; la total ejecución del Sector, conforme al Proyecto de Urbanización; a responsabilizarse de todos los daños que pudiera causar a los propietarios o a terceras personas como consecuencia de la actividad; y a informar a los propietarios respecto a los gastos de urbanización que hayan de asumir.
- El agente urbanizador soportará la totalidad de los gastos de urbanización, en la medida en que sean compensados por los propietarios, mediante retribución en metálico, o bien mediante cesión de terrenos edificables.
- Compromiso del agente urbanizador de asegurar ante el Ayuntamiento su obligación de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle.
- Compromiso del Ayuntamiento a tramitar el expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta a favor del agente urbanizador, de aquellos propietarios que declinen cooperar con el urbanizador y hayan solicitado del Ayuntamiento la expropiación.
- Compromiso del Ayuntamiento de incoar e impulsar la tramitación del expediente de ocupación directa de los terrenos de aquellos propietarios que impidan su ocupación.
- Las cesiones, que se formalizarán en el correspondiente proyecto de equidistribución, son las siguientes: a) cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo; cesión de la superficie destinada a viario de uso y dominio público correspondiente al sistema local y sistema general adscrito; cesión de suelo destinado a zonas verdes de uso y dominio público de sistema local y sistema general; y cesión de suelo destinado a usos dotacionales públicos.
- Compromiso del agente urbanizador de constituir garantía para la correcta ejecución del PAU por cuantía equivalente al 7% de las obras de urbanización.
- Compromiso del urbanizador de presentar, en el plazo máximo de 6 meses, el Proyecto de Reparcelación.
- Compromiso del urbanizador de finalizar las obras en un plazo inferior a 5 años.
- El agente urbanizador podrá solicitar al Ayuntamiento la ejecución por fases de la urbanización.
- Finalizadas las obras de urbanización, el agente urbanizador solicitará su recepción, para que se recepcionen en el plazo de tres meses.

- La conservación de las obras de urbanización, correrán a cargo del Ayuntamiento, una vez que éste haya recibido a su satisfacción las obras de urbanización.
- Momento y condiciones en que podrán edificarse los solares resultantes de la actuación.
- Compromiso del agente urbanizador a presentar la cuenta de liquidación definitiva de la actuación en el plazo de un mes a contar desde la fecha de levantamiento del acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Posibilidad de ceder el agente urbanizador su condición de urbanizador a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento.
- Intención del Ayuntamiento y el agente urbanizador de sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico por compensación económica.
- Repercusión por las obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector que sean precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del sector a las generales municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

Incluye:

- Relación de titulares de derechos sobre terrenos incluidos en el sector.
- Estimación de los gastos de urbanización, por importe total de 10.655.978,55 euros, sin IVA.
- Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios, comprendiendo los siguientes apartados: a) alcance de las obligaciones de ordenación, gestión y urbanización; b) retribuciones en especie; c) incorporación al proceso urbanizador mediante retribución en metálico; d) supuestos de expropiación; e) compensación por excesos y defectos; f) indemnización por conducción, plantación e instalaciones de obras; g) derecho de información; h) modalidades de retribución; i) cuantía y características de la retribución mediante cesión de terrenos; j) requisitos para la retribución mediante abono en metálico; y k) disponibilidad del Agente Urbanizador sobre los terrenos del sector.
- Garantías a prestar por el Agente Urbanizador respecto al cumplimiento de las previsiones del PAU.
- Plazos de ejecución del Programa.
- Condiciones para la edificación simultánea.

6.- OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Monetización del aprovechamiento urbanístico:

En el Convenio se plantea la intención del Ayuntamiento y el agente urbanizador de sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico por compensación económica.

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

En cuanto a la Alternativa técnica:

- En el Cuadro General de características se prevén 64 viviendas de protección pública y 4.586 m²c de edificabilidad real.
- No cumple en el cuadro de características con el 10% de cesión de aprovechamiento con destino a VPP, que sería 87 viviendas y 7.969 m²c. En caso de monetización deberá hacerse constar en dicho cuadro.
- No figura en el Cuadro General de Características el nº de aparcamientos públicos, ni se refleja en plano la numeración de estos aparcamientos.

En cuanto a la proposición jurídico económica se relacionan las observaciones más importantes:

1.- Puesto que ya ha sido aprobado el Plan Especial Director de Infraestructuras y resulta posible concretar la partida de repercusión de PEI cuyo coste corresponde sufragar al Sector R5, procede antes de la aprobación y adjudicación del Programa actualizar la misma en el cuadro de estimación de gastos de urbanización y recalcular, en caso de que como consecuencia de esta operación surjan diferencias, la ecuación de canje y la cuota de urbanización en metálico.

2.- Se deberá notificar a los propietarios junto con la aprobación y adjudicación del PAU las variaciones que surjan como consecuencia de la actualización citada en el punto anterior a fin de que puedan optar por una de las formas de retribución de la labor urbanizadora y a los efectos previstos en los artículos 119 del TRLOTAU y 8.1.c) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3.- Se deberán corregir los apartados 4.1.1 y 4.1.2 de la proposición jurídica económica sustituyendo la referencia a "en proporción a la superficie real aportada" y "proporcionalmente a la superficie de suelo aportada" por la referencia a la directa proporción al aprovechamiento urbanístico conforme al art. 119.3 del TRLOTAU.

4.- Se deberá aclarar en el apartado 4.2.1 de la proposición jurídico económica que la opción por abonar los gastos de urbanización en terrenos edificables o en metálico se podrá ejercer en el plazo de un mes siguiente a la notificación de la aprobación y adjudicación del PAU mediante notificación por conducto notarial al Agente Urbanizador y al Ayuntamiento y con constitución y acreditación en ese plazo de la garantía de promoción del 7% de los gastos de urbanización.

5.- Se deberá justificar la valoración del suelo bruto a que hace referencia el apartado 4.2.2 sobre "cuantía y características de la retribución mediante cesión de terrenos edificables".

6.- Se deberá corregir el porcentaje de la garantía de promoción de los propietarios prevista en el apartado 4.2.3 sobre "requisitos para la retribución mediante abono en metálico" del 20% para hacerla coincidente con la del 7% a que se obliga el Agente Urbanizador.

Se deberá corregir el plazo de otorgamiento de la garantía de 15 días por el de un mes en que los propietarios podrán ejercer la facultad prevista en el art. 8.1.c) LS2007.

7.- Se deberá cuantificar en el apartado 5 sobre "Garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización" la cantidad que resultará avalada en concepto de garantía de promoción asumida por el Agente Urbanizador (7% de los gastos de urbanización) y aclarar que en la misma se recogerá las características: solidario, con renuncia a beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación y de duración indefinida, hasta la cancelación por el Ayuntamiento previo el procedimiento que corresponda. Al haberse previsto la constitución de la garantía con posterioridad a la firma del convenio se deberá incluir que el Programa no será eficaz hasta la constitución de la garantía y depósito correspondiente.

8.- Se deberá corregir el apartado 6 sobre el "Comienzo de las obras" y se deberá corregir el apartado sobre "Ejecución de las obras de urbanización" para referirse a momentos y plazos concretos y no meras estimaciones.

Se deberá corregir el segundo párrafo del apartado sobre "Alteración de estos plazos y concesión de prórrogas" para ajustarlo al contenido del artículo 110.3.b del TRLOTAU en materia de ampliación de plazo o prórroga de los mismos.

En cuanto a la propuesta de convenio urbanístico se relacionan las observaciones más importantes:

1.- Se aclarará en la cláusula séptima que el aval tendrá las características señaladas en el punto 7 de las observaciones a la proposición jurídico económica.

2.- Se corregirá la cláusula decimoséptima para ajustarla al contenido del art. 11.4 del TRLOTAU de manera que la sustitución por el equivalente en metálico no podrá ser inferior a la determinada en la valoración del anexo que deberá acompañar al Convenio calculada por los servicios administrativos correspondientes.

3.- Se completará el contenido necesario del convenio con las penalizaciones como exige el art. 110.4.4.2 y 120.9 del TRLOTAU, sirviendo de contenido mínimo las previstas en el art 196 del LCSP.

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.

Antes de que el Ayuntamiento apruebe y adjudique el PAU éste deberá completarse y subsanarse respecto de las observaciones que se hacen constar en este informe, por lo que el presente informe está condicionado a las comprobaciones que se indican por parte del Ayuntamiento. Subsanaciones y complementos que deberán certificarse por el titular de la Secretaría de la Corporación cuando solicite el registro e inscripción en el Registro de PAU y AIU.

EL presente informe habrá de entenderse sin perjuicio del trámite administrativo seguido por el expediente del que el Ayuntamiento es único responsable.

De conformidad con el art. 124 del TRLOTAU deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Aprobado definitivamente el PAU y formalizados los compromisos y presentadas las garantías de promoción, el municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio.

La publicación de la aprobación definitiva requerirá la acreditación de su previa presentación en el Registro del PAU, para lo que deberá aportarse la certificación del acto de aprobación, una copia diligenciada de toda la documentación del PAU, incluida el convenio y la garantía, así como certificado municipal relativo a la adecuación del PAU al informe de la CPU."

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

9º.- Informe del Proyecto de Urbanización del Sector IV del POM de Tórtola de Henares. (Según art. 147 del Reglamento de Planeamiento).-

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

"ANTECEDENTES.-

Con fecha 18 de marzo de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Tórtola de Henares, el Proyecto de Urbanización del Sector 4/AR-4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares.

El expediente contiene:

Publicación para alegaciones en el en el diario Nueva Alcarria de 18 de marzo de 2008 y en el D.O.C.M. 1 de abril de 2008.

Aviso a los titulares catastrales.

Informe favorable del Técnico municipal.

Informe de la Secretario municipal.

Certificado de aprobación inicial y acuerdo de exposición al público.

En el P.A.U del Sector 4 se aportó resolución de 28 de marzo de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental (D.O.C.M. de 24 de mayo de 2007), considerando ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Ayuntamiento de Tórtola de Henares).

Igualmente, en el P.A.U del Sector 4 se aportó resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de 21 de diciembre de 2006, autorizando para que se desarrollen los trabajos de intervención arqueológica, con las condiciones establecidas en dicha resolución.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria y Anejos.

Pliego de condiciones.

Estudio de Seguridad y Salud

Mediciones.

Planos.

El presupuesto asciende a 10.953.497,20 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.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

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."

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

10º.- Informe del Proyecto de Urbanización del PAU "Paraje de las Viñas" de Molina de Aragón. (Según art. 147 del Reglamento de Planeamiento).-

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

"ANTECEDENTES.-

Con fecha 25 de Abril de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Molina de Aragón, el Proyecto de Urbanización del Sector "Paraje de las Viñas" del Plan de Ordenación Municipal de Molina de Aragón.

El expediente contiene:

Exposición Pública en el en el Diario Oficial de Castilla La Mancha DOCM de 1 de Abril de 2008 y en el periódico Nueva Alcarria de 18 de marzo de 2008.

Informes favorable del técnico municipal de 17 de marzo de 2008.

Certificado Municipal de que no se presenta ninguna alegación de 25 de Abril de 2008.

INFORMES

- **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).

Con fecha 15 de Abril de 2008 se publica en el DOCM de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara sobre evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización, por el que resuelve que **no es necesario someter el proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental**.

Se indica también en la Resolución la Documentación a presentar por el Promotor (Ayuntamiento) en la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara, a) previo a la autorización del Proyecto y ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

al inicio de las obras, entre la que se relaciona copia de la autorización del deslinde de las **vías pecuarias**, y de la Resolución que emita la Dirección General de **Patrimonio** de la Consejería de Cultura.

Por otra parte se recoge el apartado del Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo al examinar el PAU, con referencia al informe de la **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.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria y Anejos.

Pliego de condiciones.

Estudio de Seguridad y Salud

Mediciones y Presupuesto.

Planos.

El presupuesto asciende a 660.516,53 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”.

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

11º.- Informe del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector 4 de Cañizar. (Según art. 147 del Reglamento de Planeamiento).-

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

“ANTECEDENTES.-

Con fecha 18 de marzo de 2008 se remite, por el Ayuntamiento de Cañizar, el Proyecto de Urbanización del Sector de suelo residencial 4 del Plan de Ordenación Municipal de Cañizar.

El expediente contiene:

Publicación para alegaciones en el en el diario Nueva Alcarria de 6 de marzo de 2008 y en el D.O.C.M. 6 de marzo de 2008.

Aviso a los titulares catastrales.

Informe favorable del Técnico municipal.

Informe de la Secretaria municipal.

Resolución de 2 de octubre de 2007 (D.O.C.M. de 23 de octubre de 2007) de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización del Sector 4.

Resolución del Director General de Patrimonio y Museos, de fecha 10 de diciembre de 2007, autorizando los trabajos arqueológicos.

PROYECTO.-

Consta de:

Memoria y Anejos.

Pliego de condiciones.

Estudio de Seguridad y Salud

Mediciones.

Planos.

El proyecto incluye el diseño de las instalaciones de saneamiento y drenaje, abastecimiento, electricidad, alumbrado, telefonía y gas.

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.”

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

4. ESTUDIOS DE DETALLE

12º.- Estudio de Detalle en parcela 26474-03, C/ Enrique Becerril Bustamante, en Almonacid de Zorita. (Según art. 145 del Reglamento de Planeamiento).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 803 habitantes según el INE del 1 de enero de 2007

Superficie: 6.816,18 m².

Situación: Unidad en manzana comprendida entre las calles existentes: Del Olmo y Becerril Bustamante. Está situada en suelo urbano.

Normativa urbanística: Almonacid de Zorita cuenta con N.N.S.S. aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 16 de diciembre de 1998, y dos Modificaciones Puntuales.

Objeto: “El objetivo del presente Estudio de Detalle es la previsión de las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de volúmenes del ámbito de actuación, dadas las especiales características de la parcela con poca fachada en relación con su gran fondo. Se hace por tanto aconsejable la realización del presente Estudio creando dos viales de carácter privado, de los que derive una parcelación más coherente con el modelo urbanístico existente en el municipio”.

Entorno urbano.

“El entorno del ámbito de actuación está constituido por parcelas de similares características, con la misma calificación de suelo urbano residencial sujeto a las especificaciones de la Ordenanza IV de Residencial Unifamiliar de densidad baja de las NNSS de Planeamiento, y con una tipología similar, desarrollándose en viviendas unifamiliares tanto en su tipología aisladas, como pareada o en hilera”.

Servicios urbanísticos.

“En la actualidad los servicios urbanísticos se encuentran en el entorno de este ámbito debiéndose realizar las correspondientes conexiones a los mismos en los puntos en los que sea posible en función de su diseño, capacidad y características técnicas”.

Justificación de la solución adoptada.

“La parcela sita en la calle Enrique Becerril Bustamante nº2 de Almonacid de Zorita, se encuentra clasificada como suelo urbano de uso residencial, estando afectada por la Ordenanza IV. (RUB) Residencial Unifamiliar Baja de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de esta localidad, con una superficie total de parcela de 6.886,18 m2 aproximadamente.

Como se puede apreciar en los planos de calificación del suelo, dentro del afectado por la citada Ordenanza IV existen grandes manzanas que se caracterizan por tener parcelas con poca fachada en relación con su gran fondo. Aunque la parcelación mínima de la citada ordenanza es razonable (200 m2), no existe posibilidad física y real aceptable de acometer una parcelación racional, como es el caso de la parcela que nos ocupa. Esta circunstancia ocasiona que la mayor parte de estas parcelas de gran fondo no tengan posibilidad de edificarse en condiciones normales de mercado al crearse situaciones poco razonables en cuanto a la forma y dimensiones que adquirirían las parcelas resultantes de la supuesta segregación.

Por tanto, y para solventar esta problemática, se plantea este Estudio de Detalle consistente en acometer la actuación como un conjunto de viviendas en régimen de condominio de tal manera que cada parcela mínima adscrita a cada una de las viviendas se compondrá de dos partes; una de uso privativo en donde se ejecutara la vivienda; y otra que formará parte de la zona común, que se mancomunará junto con las partes no privativas de las otras parcelas. A este respecto se tendrá en cuenta lo expresado en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El Estudio de Detalle se realiza a de acuerdo con las consideraciones previas del Ayuntamiento, que en la consulta de viabilidad urbanística sobre el solar que nos ocupa, y en los términos que aparecen en este documento, informó favorablemente al mismo si bien entendió necesaria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle”.

ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Todas las parcelas con la suma de esas dos partes (privativa y adscrita a la zona común) cumplen con la condición de parcela mínima de 200 m² fijada por la Ordenanza IV de las NNSS, así como la de los 6,00 m de frente mínimo de parcela. Además se cumple el hecho de que el número de viviendas que se asiente en la parcela mancomunada verifica la relación vivienda /parcela mínima y que dicho número es inferior al resultado de dividir la superficie total de la parcela por la superficie mínima de 200 m². En este caso $6.886,18 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 34,43 \text{ viv.}$, planteándose en la propuesta que nos ocupa la realización de **30 viviendas**.

Se aporta plano solicitado al Arquitecto sobre división del perímetro de alineación a calles actuales con 6 metros de frente mínimo y resultan **31 porciones**.

Por otra parte se verifica que la totalidad de la superficie construida, suma de las diferentes viviendas mancomunadas (**3.381,20 m²** en nuestro caso), no supera al resultado de aplicar a la superficie total de la parcela el coeficiente de edificabilidad de la Ordenanza IV de 0,5 m²/m², que obtendría un resultado de $6.886,18 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.443,09 \text{ m}^2$.

No se disminuye las dimensiones de la parcelación mínima, ni aumenta la edificabilidad de la parcela original y la densidad máxima de viviendas fijada por el Plan,.

En el Documento se indica que : “Se cumplirán las normas y características técnicas que sobre accesibilidad urbanística establece la Ley 1/1994 de 27 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla- La Mancha y el Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha, que lo desarrolla”.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TR de la LOTAU y del 138-139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Publicación D.O.C.M. nº 50 : 6 de marzo de 2008.

Publicación diario: Nueva Alcarria, de 26 de febrero de 2008.

Resultado de la información pública: No se presentan alegaciones

Se presentan los siguientes informes:

- Informe del Arquitecto Municipal sobre viabilidad para redactar Estudio de Detalle.
- Informe de la Secretaría Municipal.

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

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

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) 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 estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

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

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

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

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles (ED), se entiende por:

1.- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada exteriormente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

2.- Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizado en los bordes del suelo urbano, delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana".

En el Presente caso se entiende cumple con las determinaciones de los anteriores artículos del El Reglamento de Planeamiento

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Ninguna.

En cuanto a la ordenación:

No se hacen observaciones

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe favorable."

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

ACUERDO:

Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

13º.- Estudio de Detalle en la calle Calvario C/V a calle Sin Nombre en Loranca de Tajuña. (Según art. 145 del Reglamento de Planeamiento).-

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

“1.- ANTECEDENTES

Población: 1.267 habitantes según el INE del 1 de enero de 2007

Normativa urbanística: Loranca de Tajuña cuenta con Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 16 de noviembre de 2006.

Objeto: El Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de patio interior de manzana que fija las alineaciones interiores y como consecuencia una nueva volumetría, que se añade a la resultante de la alineación y volumen exterior de la manzana en la C/ Calvario respetando el fondo máximo edificable de 21 m. En la C/ Ermita el volumen es único para el mismo fondo fijado.

Superficie: No se aporta dato.

Situación: Manzana comprendida entre las calles existentes Calvario – Sin nombre 1 – Ermita – Sin nombre 2. Está situada al norte del núcleo poblacional en suelo urbano.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TR de la LOTAU y del 138-139 del Reglamento de Planeamiento por remisión del 145.

Publicación D.O.C.M. nº 247:	27-11-2007
Publicación diario "Nueva Alcarria":	19-11-2007
Resultado de la información pública:	No se presentan alegaciones. Certificado 08-01-2008

Presentan:

- Informe favorable del Arquitecto Municipal en el que se establece que la propuesta presentada es de ordenación de rasantes y de volúmenes para lo que crea gran patio interior con categoría de fachada y viario, todo ello sin aumentar la superficie edificada indicada en el Plan para este tipo de suelo.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en la que a la vista del informe del técnico municipal se acuerda:
Primero: aprobar inicialmente el Estudio de Detalle.
Segundo: abrir periodo de información pública.
Tercero: suspender el otorgamiento de licencias en el área objeto del proyecto.
(...)

3.- PROCEDIMIENTO:

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

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

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

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

El Reglamento de Planeamiento establece para los Estudios de Detalle que:

Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función.

1. Los Estudios de Detalle (ED) 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 estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
 - b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

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

Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalles (ED), se entiende por:

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

En el presente caso, el Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en el art. 73.1 toda vez que el supuesto concreto no está previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

El Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en el art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento, ya que el ámbito de actuación altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debido a que se produce acceso a viviendas desde el interior de la manzana y se aumenta el fondo edificable respecto a la ordenanza en la calle inferior (calle Ermita).

El Estudio de Detalle no puede efectuar unas alineaciones para la totalidad de la manzana y una ordenación de volúmenes para una parte.

La parte que ordena los volúmenes en el ED presentado no reúne las condiciones de Unidad Urbana equivalente por lo que no se está en el supuesto del art. 74.2.

El ED no puede modificar la ordenanza actual de aplicación. En el presente caso no aplica los fondos máximos edificables en planta baja y planta de pisos fijados respectivamente en 21 m y 15 m.

El volumen resultante como consecuencia del establecimiento de la nueva alineación interior aporta un conjunto volumétrico que en su zona central supera el máximo número de plantas establecidas en el POM y fijado en 2 plantas, incluida la baja.

No especifica el número de viviendas resultante, ni la tipología unifamiliar o multifamiliar a aplicar.

5.- CONSIDERACIONES

El presente Estudio de Detalle no cumple los artículos anteriormente mencionados del Reglamento de Planeamiento.

No es obligatorio establecer reservas de suelo dotacional.

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

No se hacen observaciones.

En cuanto a la ordenación:

- *En el presente caso, el Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en el art. 73.1 toda vez que el supuesto concreto no está previsto en el Plan de Ordenación Municipal.*
- *El Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones contenidas en el art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento, ya que el ámbito de actuación altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debido a que se produce acceso a viviendas desde el interior de la manzana y se aumenta el fondo edificable respecto a la ordenanza en la calle inferior (calle Ermita).*
- *El Estudio de Detalle no puede efectuar unas alineaciones para la totalidad de la manzana y una ordenación de volúmenes para una parte.*
- *La parte que ordena los volúmenes en el ED presentado no reúne las condiciones de Unidad Urbana equivalente por lo que no se está en el supuesto del art. 74.2.*
- *El ED no puede modificar la ordenanza actual de aplicación. En el presente caso no aplica los fondos máximos edificables en planta baja y planta de pisos fijados respectivamente en 21 m y 15 m.*
- *El volumen resultante como consecuencia del establecimiento de la nueva alineación interior aporta un conjunto volumétrico que en su zona central supera el máximo número de plantas establecidas en el POM y fijado en 2 plantas, incluida la baja.*
- *No especifica el número de viviendas resultante, ni la tipología unifamiliar o multifamiliar a aplicar.*

CONCLUSIÓN

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

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

ACUERDO: Informar desfavorablemente el Estudio de Detalle, por las razones apuntadas en el informe del Servicio de Planeamiento.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

5. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

14º.- Proyecto de instalación de Actividad para Residencia Canina en la parcela 135-136, en el municipio de Escariche, promovido por D. Juan Sánchez España.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

"I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Instalación de actividad para residencia canina.
Parcela 135-136. Paraje Sitio Palancares. Superficie de la parcela: 2.500 m².
Término Municipal de Escariche (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación definitiva 27-02-1980.
Promotor: Juan Sánchez España.
Recepción de Expte: 23/11/2007. Nº Registro de entrada: 1721168*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de instalaciones para actividad de residencia canina, centro para el fomento y cuidado de animales de compañía (perros) y su alojamiento temporal. Las instalaciones con los módulos de perreras, oficina-recepción, aseos-vestuarios y almacén ocupan una superficie de 530,12 m².

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y, respecto a la del órgano de la Consejería, el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Escariche la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de fecha 23 de noviembre de 2007 solicitando calificación urbanística.
- Proyecto de Instalación para Residencia Canina

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

Administrativos. *El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.*

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

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:¶

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último TRLOTAU exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente no consta el cumplimiento de este requisito, no obstante, no puede ser objeto de devolución para su subsanación por el Ayuntamiento ni por el interesado debido al incumplimiento del requisito sustantivo de la superficie mínima.

Sustantivos. *Los requisitos sustantivos para los equipamientos colectivos son los exigidos por el art. 32 RSR.*

El artículo 32.3 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 11.3, establece que la superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Tanto el art. 32.3 RSR como el art. 11.3 de la ITP son normas preceptivas para las que no se ha previsto, como sí ocurre en otros actos o usos, la posibilidad de su excepción mediante informe de la Consejería competente para casos concretos atendiendo a las razones del interesado y del propio Ayuntamiento.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple el requisito sustantivo de parcela mínima puesto que la necesaria para otros equipamientos colectivos son 15.000 m² y sólo se dispone de 2500 m², procede denegar la solicitud de calificación citada en el encabezamiento.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo de la parcela mínima previsto en el art. 11.3 de la ITP por remisión del 32.3 RSR

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.”

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

ACUERDO:

Denegar la calificación Urbanística, motivada en el contenido del informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido se ratifica por los asistentes.

15º.- Proyecto de instalación de nave industrial para taller de hierro y forja en el polígono 503 parcela 73, en el municipio de Heras de Ayuso, promovido por D. Mariano Aguado Gutiérrez.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

"I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Taller tradicional industrial de hierro y forja.
Polígono 503, parcela 73. Superficie de la parcela: 3.580 m².
Término Municipal de Heras de Ayuso (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de Reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias.
Promotor: Mariano Aguado Gutiérrez.
Recepción de Expte: 27/04/2007. Nº Registro de entrada: 665439*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto Básico y de Ejecución, se presenta para la construcción de nave industrial para el ejercicio de actividad de taller tradicional de hierro y forja en la parcela 73 del polígono 503 con una superficie construida de 298,80 m².

En el expediente se aporta certificado del Secretario Interventor sobre inexistencia de clasificación para suelo industrial.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Heras de Ayuso la siguiente documentación:

- *Escrito del Ayuntamiento de 20 de abril de 2008 solicitando autorización.*
- *Requerimientos de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se remita por el Ayuntamiento, el proyecto, el informe con el contenido del art. 43.7 del RSR, se acredite la realización del trámite de información pública del art. 43.5 RSR, se justifique que el proyecto cumple con lo determinado en el art. 23.1 RSR, así como que la finca cumple con la superficie mínima establecida en el art. 7.2 de la Instrucción Técnica de Planeamiento.*
- *Exposición pública en el D.O.C.M. de 18 de julio de 2007 y certificado del Secretario de 20 de octubre de 2007 de que no se han presentado alegaciones.*

- Escrito del Ayuntamiento de 10 de octubre de 2007 remitiendo informe.
- Alegaciones en información pública efectuadas por D. Fernando Gómez Recio, remitidas por la Directora General de Planificación Territorial el 13 de noviembre de 2007, que fueron enviadas al Ayuntamiento de Heras de Ayuso el 28 de noviembre de 2007.
- Escrito del Ayuntamiento de 3 de marzo de 2008 remitiendo proyecto y certificado de no existencia de suelo industrial.
- Escrito del Ayuntamiento de 14 de marzo de 2008 sobre el alto interés social del proyecto como justificación al incumplimiento de la superficie mínima.
- Escrito del interesado de 14 de marzo de 2008 sobre la falta de disposición de parcela con superficie necesaria.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente constan la contestación a consulta de 11 de mayo de 2007 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se comunica al Ayuntamiento que el proyecto no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, si bien advierte de una serie de consideraciones que deberán cumplirse, a pesar de no describirse las instalaciones a construir. Consta el traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad para conocimiento de la Comisión de Saneamiento.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para las actividades industriales son los exigidos por el art. 23 RSR.

El artículo 23.4 de RSR establece que la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 7.2, establece que la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas.

Consta en el expediente el reconocimiento por el Ayuntamiento y por el interesado el incumplimiento del requisito de la parcela mínima.

Tanto el art. 23.4 RSR como el art. 7.2 de la ITP son normas preceptivas para las que no se ha previsto, como sí ocurre en otros actos o usos, la posibilidad de su excepción mediante informe de la Consejería competente para casos concretos atendiendo a las razones del interesado y del propio Ayuntamiento.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple el requisito sustantivo de parcela mínima puesto que la necesaria para actividades industriales son 20.000 m² y sólo se dispone de 3580,80 m², procede denegar la solicitud de calificación citada en el encabezamiento.

VI. CONCLUSIÓN.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo de la parcela mínima previsto en el art. 7.2 de la ITP por remisión del art. 23.4 RSR.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

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

ACUERDO:

Denegar la calificación Urbanística, motivada en el contenido del informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido se ratifica por los asistentes.

16º.- Instalación de Planta de Fabricación de Hormigón en el municipio de Horche, parcela 43 polígono 3, promovido por Hormatec, S.L.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Planta de fabricación de hormigón.
Parcela 43 polígono 3. Superficie de la parcela: 24.808 m².
Término Municipal de Horche (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de reserva.
Planeamiento: POM. Aprobación definitiva 25/10/2004.
Promotor: HORMIGONES, MORTEROS Y ÁRIDOS TÉCNICOS SL.*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de la instalación de una planta de fabricación de hormigón en los terrenos de la parcela 46 del polígono 3 de Horche.

En la memoria también se recoge que "Los motivos que han inducido a la instalación de esta planta es el abastecimiento de hormigones y morteros, atendiendo las necesidades creadas por el gran crecimiento urbanístico en la zona del término municipal citado anteriormente."

"La industria estará emplazada en la parcela 46 del polígono 3 del término municipal de Horche, ocupándose solo parte de su superficie para:

<i>Muros de contención y rampa</i>	<i>190 m².</i>
<i>Grupo de áridos</i>	<i>48 m².</i>
<i>Cinta de elevación</i>	<i>10 m².</i>
<i>Grupo de silos y carga de caminos</i>	<i>48 m².</i>

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

Balsas de decantación	70 m ² .
Depósito de agua	21 m ² .
Control de planta	12 m ² .
Acopios de áridos	500 m ² .
Vestuarios	17 m ² .
Comedor	10 m ² .
Viales	450 m ² .
Superficie ocupada total	1.376 m ² .
Resto de superficie	23.432 m ² .
Superficie total de la parcela	24.808 m ² .
Altura:	
Silos	17 m.
Tolvas de áridos	5,60 m.
Depósito de agua	2,50 m.
Parque de acopios	0,00
Aparcamiento	0,00

Se aporta en mayo de 2007 como documento independiente la denominada "MEMORIA PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN, de fecha mayo de 2007. De este documento destaca por lo que se dirá en el estudio del cumplimiento de requisitos sustantivos que:

Se especifica la distancia de la planta a los núcleos urbanos de Horche (1900 m), Lupiana (5000 m), Romanones (6100 m), Fuentelviejo (7800m), Armuña de Tajuña (4500 m), Aranzueque (7750 m), Yebes (4300 m), Valderachas (7500 m), El Clavín (7870 m). Páginas 4-5.

"Existe un proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica que ha sido aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Actualmente este tipo de instalaciones cumple con la normativa vigente y no presentan problemas para la instalación de las mismas en núcleos urbanos." Página 5.

"Dado que la situación actual del municipio de Horche carece de suelo industrial para albergar este tipo de instalaciones, es de vital importancia su instalación en los terrenos propuestos, cumpliendo así con lo establecido en el apartado b) del art. 23." Página 10.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.b) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotaciones de titularidad privada.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y, respecto a la del órgano de la Consejería, el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Horche la siguiente documentación:

- Remisión del expediente administrativo el 14 de noviembre de 2007.

- Escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, de 5 de junio de 2006, en el que se hace constar que no es necesario que el proyecto sea sometido a procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Providencia de la Alcaldía admitiendo a trámite el expediente y solicitando informe al Secretario municipal; informe que se emite el 21 de mayo de 2007.
- Remisión del expediente a la Comisión Provincial de Saneamiento el 5 de junio de 2007.
- Exposición pública en el D.O.C.M. de 7 de agosto de 2007.
- Exposición pública en el periódico Nueva Alcarria de 26 de julio de 2007.
- Informe favorable del técnico municipal, de 11 de octubre de 2007.
- Informe favorable de la alcaldía, de fecha 29 de octubre de 2007.
- Escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, suspendiendo la tramitación del expediente, a fin de que se justifique por el Ayuntamiento que el proyecto cumple con lo determinado en el art. 23.1 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Informe del Arquitecto Municipal, de 3 de enero de 2008, en el que se hace constar, textualmente, lo siguiente: "Existe suelo específicamente calificado por el P.O.M. de Horche como urbanizable industrial, pero al no haber sido ejecutado aún su desarrollo (PAU) ni la urbanización del mismo y estimándose por lo expresado en el párrafo anterior que dicha actividad debe realizarse fuera del núcleo urbano, se entiende que en la actualidad, no existe suelo urbano disponible para el desarrollo e implantación de dicha actividad".

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último TRLOTAU exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

Consta en el expediente escrito de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 05/10/2006 sobre no sometimiento a procedimiento reglado de EIA.

Consta solicitud de Informe a la Comisión Provincial de Saneamiento de 05/06/2007.

No consta ni solicitud ni informe de la Delegación Provincial de Industria.

No consta solicitud ni informe requerido por el art. 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para las actividades y usos industriales y productivos son los exigidos por el art. 23 RSR.

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

- a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población,
- b) que se de la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

Consta en el expediente informe del Ayuntamiento sobre la falta de desarrollo del polígono industrial del POM de Horche.

En un supuesto similar sobre solicitud de calificación para la instalación de una planta de hormigón en la sentencia del TSJ de la Comunidad de Madrid nº 1567/2006, de 26 de septiembre, se desestimó el recurso contencioso administrativo contra la denegación de la calificación con el siguiente argumento:

" Y es precisamente la falta de justificación de existencia de suelo vacante para esta clase de instalaciones, en suelo urbano, con uso industrial, lo que justifica la denegación de la calificación urbanística pretendida, más aún cuando este Tribunal ha señalado que la inexistencia de suelo vacante no está referida única y exclusivamente al término municipal donde la instalación pretende instalarse sino a otros términos municipales próximos y este Tribunal conoce, por su labor jurisdiccional de la existencia al menos en la corona metropolitana de Madrid, de lugares adecuados para la instalación de estas industrias especiales, sin que se haya justificado la inexistencia de suelo vacante en dichos lugares. En consecuencia el recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado al ser el acto administrativo ajustado a Derecho al entender no justificada la necesidad de recurrir a emplazamientos dispersos en el medio rural para la ubicación de esta actividad."

La memoria del proyecto recoge que la instalación abastecerá a los municipios de la zona, no sólo a las necesidades de Horche, así como que este tipo de plantas se pueden instalar en suelo urbano y núcleos urbanos, por lo que el razonamiento de la sentencia transcrita es plenamente aplicable y en el expediente se debería haber justificado la inexistencia de suelo vacante, al menos, en los municipios próximos que relaciona la misma memoria y se recogen en este informe. Esta falta de justificación supone el incumplimiento del requisito sustantivo del art. 23 RSR.

Cumple el requisito de la superficie mínima y ocupación máxima.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud incumple el requisito sustantivo definido en el art. 23 RSR en los términos expresados, se informa desfavorablemente el otorgamiento de la calificación.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deniegue la calificación interesada por incumplimiento del requisito sustantivo previsto en el art. 23.1.b) RSR.

El efecto de la resolución expresa desfavorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.10.b) del RSR, la denegación de la licencia y el archivo del procedimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.12 del RSR la denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa."

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

ACUERDO:

Denegar la calificación Urbanística, motivada en el contenido del informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido se ratifica por los asistentes.

17º.- Construcción de Nave Almacén destinada a usos agrícolas en el municipio de Humanes, polígono 1 parcela 675, promovido por D. Antonio Martínez Maín.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

I. ANTECEDENTES.

*Proyecto: Ejecución de Nave Almacén destinada a usos agrícolas en Humanes.
Polígono 1. Parcela 675. Superficie de la parcela: 36.700 m².
Término Municipal de Humanes (Guadalajara)
Clasificación: Suelo Rústico de reserva.
Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación definitiva 30-09-1977.
Promotor: Antonio Martínez Maín.
Recepción de Expte: 10/03/2008. Nº Registro de entrada: 459192*

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto se trata de la construcción de una nave almacén, destinada a usos agropecuarios, siendo su uso principal el alojamiento de aperos y maquinaria agrícola. Se proyecta una estructura formada por pórticos y correas metálicas, sobre los que apoya una cubierta de chapa prelacada. La nave tiene una superficie de 814,08 m² distribuidos en una planta diáfana, con altura en alero de 7 m.

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

El art. 37.1.c) del RSR establece que en suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a licencia municipal, las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el conocimiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y, respecto a la del órgano de la Consejería, el art. 9.1.g) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo de 2008, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento de Humanes la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento de fecha 7 de marzo de 2008 solicitando calificación urbanística.
- Proyecto de Ejecución de Nave Almacén destinada a usos agrícolas en Humanes.
- Información Pública por plazo de 20 días tanto en el DOCM como en el periódico Nueva Alcarria. Certificado de la Alcaldía de la no presentación de alegaciones.
- Informe motivado del Ayuntamiento a que hace referencia el art. 43.7 RSR.
- En la Memoria aparece la información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta, así como las edificaciones existentes.
- Escrito de la Delegación Provincial de 4 de abril de 2008 por el que se suspende la tramitación del expediente en tanto no se aporte la documentación requerida.
- Solicitud dirigida a la Delegación Provincial de Cultura de fecha 23 de abril de 2008.
- Solicitud dirigida a la Delegación Provincial de Medio Ambiente de 23 de abril de 2008.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a), en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último TRLOTAU exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente consta:

- Solicitud dirigida a la Consejería de Medio Ambiente sobre necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Fax remitido a la Delegación Provincial de Cultura a los efectos previstos en el art. 21 de la ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en redacción dada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo.

Sustantivos. Los requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario son los exigidos por el art. 19 RSR.

El artículo 19.3 de RSR establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación deberá respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, en el artículo 4, establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva en el supuesto de almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario. El apartado 3 del mismo artículo del RSR indica que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

Tanto el art. 19.3 RSR como el art. 4 de la ITP son normas preceptivas que en el caso concreto quedan cumplidos, siendo la superficie de la parcela de 36.700 m², superior por tanto a una hectárea, y el porcentaje de ocupación 4,4 %, inferior por tanto a la superficie máxima del 10% de la superficie total de la finca.

Determinaciones Subsidiarias. El artículo 16.2 del RSR establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso y no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio.

Del expediente se desprende que quedan cumplidas las determinaciones subsidiarias a que hace referencia el artículo 16.2 del RSR, ya que tiene el carácter de aislada, los retranqueos a linderos y viales son superiores a los valores enumerados, tiene una única planta diáfana y su altura a cumbrera no supera los ocho metros y medio.

Visto el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que la solicitud cumple con los requisitos sustantivos de parcela mínima y superficie máxima de ocupación por la edificación, procede otorgar la solicitud de calificación citada en el encabezamiento.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se otorgue la calificación interesada por cumplimiento de todos los requisitos

ACTA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 29 DE ABRIL DE 2008

administrativos y sustantivos, si bien quedando condicionada a la resolución de otorgamiento de los permisos o autorizaciones tanto de la Delegación Provincial de Medio Ambiente como de Cultura.

El efecto de la resolución expresa favorable de la calificación determina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.10.a) del RSR, la continuidad de la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

De conformidad con lo establecido en el art. 43.11 del RSR el otorgamiento de la calificación urbanística será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.”

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

ACUERDO:

1º.- Otorgar la calificación Urbanística.

2º.- Delegar en la Delegada Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación.

6. RUEGOS Y PREGUNTAS

18º.- 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 de la Sra. Vicepresidenta, en funciones de Presidenta.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

Eliminado: <#>Ruegos y Preguntas.¶