



Castilla-La Mancha

Fecha:  
A fecha de firma

N/Ref.:  
PLAN/22/05  
Urbanismo ES/rmr

Destinatario:  
Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Yebes  
Pl. Mayor, 1  
**19141 YEBES**  
(Guadalajara)

Asunto:  
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

**D. JERÓNIMO FERNÁNDEZ ACEBO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2024, en relación con el punto 3º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

**3º - Modificación Puntual Nº3 del POM del municipio de YEBES (GU). Informe según Art.10.6 y art. 36.2 del TRLOTAU, art.135.2.b) del RP y Decreto 235/2010. Expte. PLAN/22/05.**

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe único de concertación interadministrativa previsto en el artículo 11.1 del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adjuntando el "INFORME, DEL SERVICIO DE URBANISMO, EN RELACIÓN A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL (POM) DEL MUNICIPIO DE YEBES (GU). (Art. 10.6 y art.36.2 del TRLOTAU, art. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010)" y el Informe del Servicio de Cultura de la DP de Educación, Cultura y Deportes recibido el día 19 de noviembre de 2024.

Guadalajara, a fecha de firma  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN





**INFORME-CCI DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº3 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL (POM) DEL MUNICIPIO DE YEBES (GU). (Informe según art. 10.6 y art.36.2 del TRLOTAU, art. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010)**

**PLAN 22/05**

**INDICE**

1.	DATOS GENERALES .....	2
2.	ANTECEDENTES .....	3
3.	OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN .....	5
3.1.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (MODIFICACIÓN A).....	7
3.1.1.	Justificación del cambio de clasificación de suelo de SUNC a SUC .....	8
3.1.2.	Justificación de las parcelas 2.20 y 2.21 del PP del Sector-1.....	11
3.1.3	Otras modificaciones de la clasificación del suelo .....	16
3.2	MODIFICACIÓN EN NÚCLEO URBANO Y ENSANCHE (MODIFICACIÓN B Y C) .....	17
3.3	MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (MODIFICACIÓN D, E Y F).....	19
4	INFORME .....	21
4.1	RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA .....	21
4.2	ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.....	21
4.3	DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP) .....	26
5	CONCLUSIÓN.....	27



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACCC56F5



## 1. DATOS GENERALES

Población (INE 2023): 5.220 habitantes

Iniciativa: Ayuntamiento de Yebes

### Planeamiento vigente:

POM aprobado definitivamente el 11/04/2002.

- Modificación Puntual nº 1, con aprobación definitiva, **de forma parcial**, de fecha 05/06/2007. Vial de acceso al sector S-9, dejando la subsanación de error material en suspenso según Acta 4/2007 de la Comisión Regional de Urbanismo, del día 11 sobre *Modificación nº1, apartado B, del POM de Yebes y MP nº1 del PP incluido en el PAU del Sector 7/AR-7, se informa desfavorablemente la Modificación nº1, apartado B).*
- Corrección de error material en el **ámbito del suelo rústico** del enclave del Sector 1, de fecha 25/07/2018.
- Modificación Puntual nº 2, con aprobación definitiva de fecha 12/02/2021. Afecta al Plan Parcial del Sector 1-Estación AVE.

### Planeamiento de desarrollo:

- PP SECTOR 1-Estación AVE- aprobado el 18/12/2002.
- PP SECTOR 3- aprobado el 22/10/2003.
- PP SECTOR 9- aprobado el 22/10/2003.
- PP SECTOR 10- aprobado el 22/10/2003.
- PP SECTOR 2 AR2- aprobado el 27/10/2005.
- PP SECTOR 7 AR7- aprobado el 27/10/2005.
- PERIM Solar P.º de la Cabezuela y P.º del observatorio – visado COACM 02/11/2006.

### Planeamiento en tramitación:

No hay planeamiento en tramitación.

## OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe, **RESPECTO DEL DOCUMENTO DE MP Nº 3 DEL POM DE FECHA JULIO 2024**, al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara**, en relación a los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, y 134 y 135 de su RP, por tratarse de la tramitación del planeamiento general de un municipio de menos de 10.000 habitantes, según artículo 11 del Decreto 235/2010.



**DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	YEBES	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	05/2022
SOLICITUD	En relación con la Modificación Puntual núm. 3 del POM de Yeves; se requiere de esa Consejería, en tanto que Administración titular de competencias que pudieran resultar afectadas por la modificación, el informe a que hacen referencia los arts. 36 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU) y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	<b>Modificación Puntual nº 3 del POM</b>		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP	Definición del modelo territorial municipal. <b>No afecta al modelo territorial.</b>	
	36.2. TRLOTAU y 135.2 RP (CCI)	<b>En trámite.</b>	
	36.3. TRLOTAU y 135.3 RP (aprobación inicial-Ayto.)		
	37 TRLOTAU y 136 RP (aprobación definitiva-CPOTU)		
VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se considera vigente el POM actual y su planeamiento de desarrollo	

**2. ANTECEDENTES**

– **04/05/2022:** se recibe documentación del Ayuntamiento de Yeves referente a expediente de Modificación Puntual nº3 del POM, solicitando emisión de informe según artículo 36 del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. La solicitud se acompaña de un enlace digital a la página de la sede electrónica del Ayuntamiento, de la que se obtiene la documentación para adjuntar al expediente.

– **14/06/2022:** se emite **Informe Requerido I** de este Servicio de Urbanismo de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Fomento con consideraciones técnicas y administrativas a tener en cuenta en el procedimiento, fecha de firma 13/06/2022.

– **11/07/2022:** el Ayuntamiento remite los siguientes documentos, (relación no exhaustiva):

- Solicitud de informe único de Concertación Interadministrativa
- Memoria informativa y justificativa, junto con planos de información y ordenación.
- Texto refundido de las NNUU.
- **Informe de la Consejería de Desarrollo sostenible, Servicio de Medio Ambiente, de no sometimiento a EAE, fecha firma 17/02/2022.**
- Certificado de secretaria de **no alegaciones** de fecha firma 11/07/2022
- **Informe de la Agencia del Agua** de CLM, de fecha solicitud 4/05/2022.
- **Informe de Bienestar Social**, de fecha 07/06/2022.





- **Informe ADIF**, de fecha 13/06/2022.
- Consulta a las AAPP afectadas: informe del técnico municipal de Horche y Guadalajara.

– **06/09/2022**: se recibe **informe del Servicio de Cultura** de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, con tenor favorable, de fecha de firma 02/09/2022.

– **04/10/2022**: se emite **Informe Requerido II** de este Servicio de Urbanismo de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Fomento con consideraciones técnicas y administrativas a tener en cuenta en el procedimiento, fecha de firma 28/09/2022.

– **24/11/2022, 13/12/2022, y 03/02/2023**, se recibe nueva documentación relativa a la modificación puntual nº3 del POM. Entre los documentos aportados se encuentran los siguientes, (relación no exhaustiva):

- Acta de recepción DEFINITIVA del sector 2/AR-2
- **Acta de recepción PROVISIONAL del sector 10.**
- Certificado de **Resolución del PAU del Sector 1**, estableciendo en su punto 5º:
  - o La condición de urbanos y edificables de los terrenos comprendidos en las fases 1º, 2º y 3º del programa, ya recibidas, por haber alcanzado la condición de solar.
  - o La condición de NO edificables de los terrenos comprendidos en la fase 4º del proyecto de urbanización.
- Compensaciones por aumento de aprovechamiento del Sector 1.
- Informe de los servicios técnicos municipales
- Certificado del secretario de **no alegaciones** de fecha de firma 23/11/2022.
- **Documento técnico versión NOV-2021** - Memoria (41 págs.), Planos (11) y Texto refundido (182 págs.).
- **Informe de Carreteras del Estado** de fecha de firma 09/08/2022.
- Escrito de justificación de los estándares urbanísticos de la parcela de uso educativo

– **06/02/2023**: se recibe **informe de la U.T. de Educación** de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha de firma 24/01/2023, solicitando justificación de los estándares urbanísticos de la parcela de uso educativo.

– **30/03/2023**: se emite **Informe Requerido III** de este Servicio de Urbanismo de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Fomento con consideraciones técnicas y administrativas a tener en cuenta en el procedimiento, fecha de firma 27/03/2023.

– **22/09/2023**, el Ayuntamiento remite los siguientes documentos, (relación no exhaustiva):

- Acta de recepción de urbanización sector S1-Estación de AVE.
- Anuncio de la MP nº3 del POM en periódico “Nueva Alcarria” de fecha 16/05/2022.
- **Documento técnico versión Septiembre 2023** - Memoria (81 págs.), Texto Refundido de las NNUU (181 págs.), Planos de información (6) y de ordenación (6).

– **19/12/2023**: se emite **Informe Requerido IV** de este Servicio de Urbanismo de la D.P. en Guadalajara de la Consejería de Fomento con consideraciones técnicas y administrativas a tener en cuenta en el procedimiento, fecha de firma 18/12/2023.

– **08/04/2024**, el Ayuntamiento remite los siguientes documentos:

Nombre	Fecha de modificac...	Tipo	Tamaño
DESCARGA ALMACÉN	08/04/2024 12:54	Carpeta de archivos	
DESCARGA SEDE	08/04/2024 12:49	Carpeta de archivos	
1265031 P1939600A - AYUNTAMIENTO DE YEBES.zip	08/04/2024 10:17	ZIP archive	1.120 KB
Certificacion_de_Secretaria_recepcion_urbanizacion_sector_10_csv - a21a1988026b39411c051f6c8cfbd892.pdf	08/04/2024 10:16	Adobe Acrobat D...	548 KB
Justificante ORVE - c68497e6effbab3cf0cb0e356697e6b4.pdf	08/04/2024 10:16	Adobe Acrobat D...	118 KB
justificantesEntradaSalida.pdf	08/04/2024 10:16	Adobe Acrobat D...	25 KB
Minuta-2024-S-RC-317_csv - 381f4f5b1080823c7af23f56db91ee23.pdf	08/04/2024 10:16	Adobe Acrobat D...	296 KB
Remision_documentacion_para_cumplir_requerimiento_C_Fomento_csv - 89ffc8b720a257ca4926f0acd6ad65c.pdf	08/04/2024 10:16	Adobe Acrobat D...	285 KB



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



DESCARGA PLATAFORMA ALMACÉN:

Nombre	Fecha de modificac...	Tipo	Tamaño
20240314_Otros_Memoria_Memoria_Mod_num_3_POM-1.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	13.050 KB
20240314_Otros_Plano_Plano_de_informacion_Mod_num_3_POM.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	3.732 KB
20240314_Otros_Plano_Planos_de_ordenacion_Mod_num_3_POM.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	3.809 KB
20240314_Resolucion_Ordenanza_Texto_refundido_ordenanzas_Mod_num_3_POM.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	1.274 KB
20240408_Acuse_de_recibo_Recibo_Minuta-2024-S-RC-317.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	331 KB
20240408_Certificado_Certificacion_de_Secretaria_recepcion_urbanizacion_sector_10.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	616 KB
20240408_Comunicacion_Remision_documentacion_para_cumplir_requerimiento_C_Fomento.pdf	08/04/2024 12:35	Adobe Acro...	292 KB

El Documento técnico de versión Marzo 2024 se compone de: Memoria (77 págs.), Texto Refundido de las NNUU (181 págs.), Planos de información (5) y de ordenación (5).

– 11/07/2024, el Ayuntamiento remite los siguientes documentos:

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
SEDE	11/07/2024 11:54	Carpeta de archivos	
2818788 P1939600A - AYTO. YEBES.zip	11/07/2024 11:47	ZIP archive	554 KB
Justificante ORVE.pdf	11/07/2024 11:44	Adobe Acrobat D...	117 KB
justificantesEntradaSalida.pdf	11/07/2024 11:46	Adobe Acrobat D...	25 KB
Minuta-2024-S-RC-687_csv.pdf	11/07/2024 11:43	Adobe Acrobat D...	326 KB
Remision_documentacion_modificacion...	11/07/2024 11:43	Adobe Acrobat D...	142 KB

DESCARGA SEDE ELECTRÓNICA:

Nombre	Fecha de modifica...	Tipo	Tamaño
20240711_Otros_Memoria_Mod_núm_3_POM.pdf	11/07/2024 11:51	Adobe Acrobat D...	13.127 KB
20240711_Otros_Planos_información_Mod_núm_3_POM.pdf	11/07/2024 11:51	Adobe Acrobat D...	3.732 KB
20240711_Otros_Planos_ordenación_Mod_núm_3_POM.pdf	11/07/2024 11:51	Adobe Acrobat D...	3.809 KB
20240711_Otros_Texto_refundido_ordenanzas_Mod_núm_3_POM.pdf	11/07/2024 11:51	Adobe Acrobat D...	1.276 KB

El Documento técnico de versión Julio 2024 se compone de: Memoria (77 págs.), Texto Refundido de las NNUU (181 págs.), Planos de información (5) y de ordenación (5). Sustituye a la versión Marzo 2024.

3. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

En el apartado 2 de la memoria informativa se establece el contenido de la Modificación Puntual nº3 del POM, de fecha julio 2024, así como los aspectos legales de las mismas:

- 2.- ASPECTOS TÉCNICOS Y NORMATIVOS
- A.- Revisión de la clasificación de Suelo urbano en los planos 1 y 2
  - B.- Eliminación de calle en Núcleo Urbano
  - C.- Corrección errores en delimitación sectores UE-2 y 10 del plano 3
  - D.- Suelo Rústico
  - E.- Modificación de las Normas Urbanísticas del Capítulo I, Título I
  - F.-Redacción de nueva ordenanza del Título III

Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



La modificación n.º 3 que nos ocupa comprende los siguientes aspectos:

- **A)** Revisión del contenido de los planos 1 (Clasificación del Suelo) y 2 (Estructura General del Territorio)

En el plano 1 de Clasificación de suelo, en el Sector 1, se grafían dos zonas de suelo urbano como "URBANO NO CONSOLIDADO". En la presente modificación se contemplan ya como "SUELO URBANO" al considerar que su finalización pasa a ser responsabilidad municipal a través de la resolución del PAU, la sentencia judicial sobre la liquidación y la incautación de garantías que ha ejecutado el ayuntamiento.

Además, deben de revisarse las condiciones de las parcelas 2.20 y 2.21 del Sector S-1 con el objeto de mantener las condiciones existentes en su aprovechamiento actual, al reducirse la parcela útil edificable por la influencia de la zona de Protección Ambiental.

- **B)** Supresión en la ordenación detallada de Suelo de Núcleo Urbano de un pequeño vial proyectado de unos 65 m. de longitud por resultar irrealizable

dada la gran pendiente del terreno. Va desde la cota 877 a la cota 856, es decir salvando un desnivel de 21 m. por lo que la pendiente alcanzaría un 32 %. La calle suprimida enlazaba la calle Cabezuelas con la Carretera a Horche (GU-205)

Se aprovecha la intervención en el plano n.º 3 de Calificación de Suelo. Núcleo Urbano y Ensanche para recoger y actualizar la ordenación detallada de los sectores ya desarrollados o con PAU aprobado, S-10 y Unidad de Actuación UE-2 "San Bartolomé" que pasan a suelo urbano con la aportación de las actas de recepción, en su caso

- **C)** Corrección de errores en la delimitación de los sectores UE-2 y 10 que se contiene en el Plano 3 de Calificación de Suelo en el Núcleo Urbano y Ensanche. Al ser suelo urbano se grafía la ordenación detallada ya ejecutada. Además, el paso de suelo urbanizable a urbano del sector 10 se justifica con la aportación de las actas de recepción.
- **D)** Nueva redacción del Título II adaptada al ordenamiento vigente en materia de Suelo Rústico.





- E) Modificación de las Normas Urbanísticas del Capítulo I, Título I (Disposiciones Generales)
  - Art.º 2.3 Actividades Provisionales
  - Art.º 3.4.11 Actuaciones sujetas a declaración responsable y/o comunicación previa. (Artículo añadido)
  - Art.º 4.3.11 Tendidos y elementos de instalaciones en las fachadas de los edificios.
  - Art.º 8.5.1 Uso terciario-comercial. Definición de categorías
  - Art.º 8.5.2 Uso terciario-comercial. Condiciones particulares de Habitabilidad e higiene en espacios públicos.
  - Art.º 8.7.3 Condiciones particulares de los Espacios Dotacionales
  - Art.º 8.9.2 Condiciones de habitabilidad e higiene de los espacios libres y zonas verdes
  - Art.º 9.4.8 Condiciones que afectan a la parcela. Espacios libres privados
  - Art.º 9.7.2 Superficie máxima construible
  - Art.º 9.8.14 Cerramientos exteriores
  - Art.º 11.5.6 Condiciones de posición
  - Art.º 11.5.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad en la Edificación Residencial Unifamiliar

- F) Redacción de nuevas ordenanzas del Título III:
  - Art.º 11.7 Información y publicidad de los actos legitimadores de obras de urbanización, construcción y edificación

### 3.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (MODIFICACIÓN A)

Según se indica en la memoria justificativa del documento de planeamiento, pagina 8-10, la **modificación A** afecta al **Sector 1**, planteando dos aspectos de distinto alcance:

1. Respecto del **Suelo urbano no consolidado (SUNC)** establecido en la MP nº2 del POM, en la que se grafían dos categorías o situaciones del SUNC: los suelos pertenecientes a la fase 4º del PP del sector S-1, clasificados como SUNC por tener obras de urbanización incompletas, y el resto, por cambio de uso e incremento de aprovechamiento. **La modificación propuesta implica el cambio de clasificación del suelo de SUNC a SUC.**
2. Respecto de las **parcelas 2.20 y 2.21 del Sector 1**, la modificación indica un error en la clasificación y calificación del suelo establecido en la hoja nº2 de la MP nº2 del POM, y recogido en las fichas urbanísticas correspondientes al PP del sector 1.



### 3.1.1. Justificación del cambio de clasificación de suelo de SUNC a SUC

A continuación, se extracta el contenido de la MJ, página 8:

“Afecta al Sector 1 en las zonas calificadas como **Suelo urbano No Consolidado** de dos maneras:

1. La modificación puntual n.º 2 del POM crea una nueva clase de suelo (Terciario Especial) que, aunque está completamente urbanizado, al aumentarse el aprovechamiento lucrativo privado, pasa a ser Suelo Urbano No Consolidado, sujeto por tanto a los deberes del art.º 45.3 TRLOTAU.

A estos efectos el Ayuntamiento ya ha inscrito a su favor una parcela correspondiente al 10% del aprovechamiento (la n.º 7598 **2.2** de 10.187 m<sup>2</sup>) y una parcela dotacional correspondiente al preceptivo aumento de las dotaciones como consecuencia de la modificación en la clasificación (la n.º 7599 **2.3.2** de 35.831 m<sup>2</sup>).

Por lo tanto, cumplidos ya los deberes derivados del planeamiento, **el suelo pasa de Urbano No Consolidado a Urbano.**

Se adjuntan al final fotocopias de estas inscripciones.

2. Existe una zona, grafiada en el plano 1 de estado actual como **Urbano No Consolidado** por obras de urbanización incompletas (que se corresponde con la **fase 2** del Sector).

En esta zona se dispone de las siguientes actuaciones y/o resoluciones:

- Resolución de la adjudicación del PAU por acuerdo plenario de 24/5/2019
- Aprobación de la liquidación de las obras de urbanización pendientes por acuerdo plenario de 21/12/2020
- Sentencia del juzgado Contencioso/Administrativo n.º 1 de Guadalajara de 6/9/2022 favorable a la incautación de garantías por el Ayuntamiento por valor de 8.017.931,28 €

En consecuencia, al haberse producido la incautación de las garantías por sentencia no recurrida, la urbanización pendiente pasa a depender exclusivamente del Ayuntamiento de Yebes que la irá ejecutando a medida que el desarrollo edificatorio lo demande. Por este motivo el suelo pasa a ser plenamente Urbano, al haber cumplido, aunque sea por vía indirecta, con los deberes urbanísticos, por lo que no se debe de penalizar a los propietarios de suelo de esa **Fase 2**.

Se adjuntan al respecto, fotocopias de las actuaciones citadas.

(...)”

**OBSERVACIÓN (ERRATA):** se ha detectado un error en la MJ, páginas 8 y 9, en las que se menciona la “fase 2” del Sector 1 (subrayado en amarillo), cuando se refiere a la fase 4.



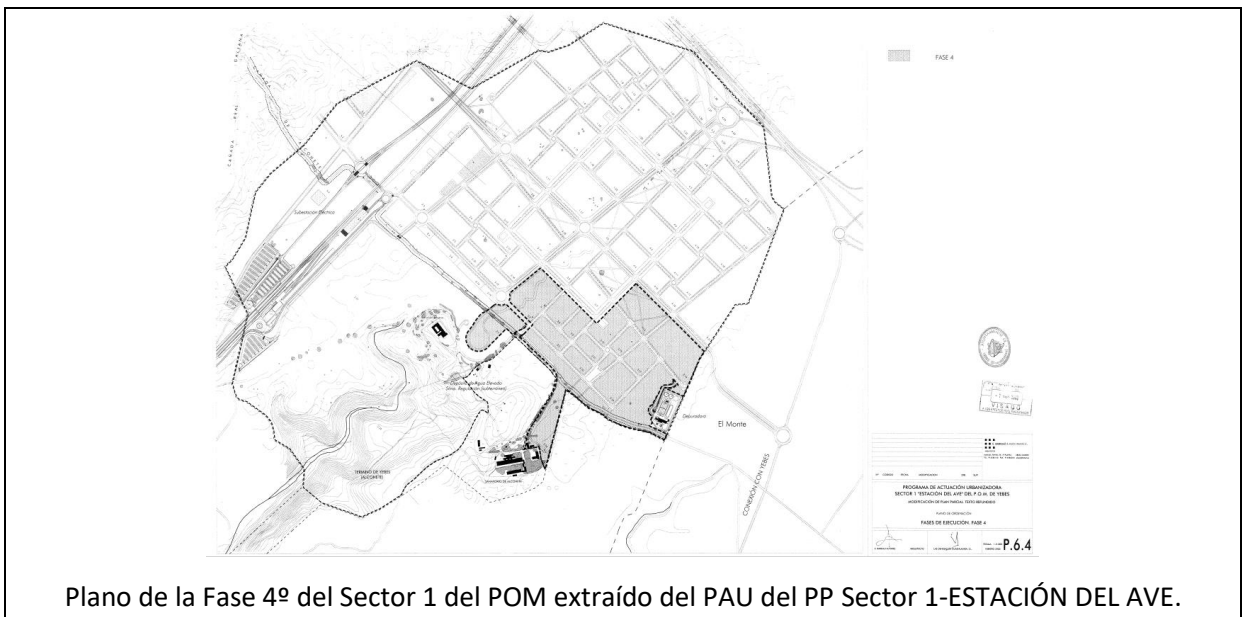


El Ayuntamiento aporta certificado de Resolución del PAU del Sector 1, estableciendo en su punto 5º la condición de urbanos y edificables de los terrenos comprendidos en las fases 1º, 2º y 3º del programa, **ya recibidas**, por haber alcanzado la condición de solar.

Respecto de la 4ª fase del Sector 1, se da conocimiento de que precisa alguna obra de urbanización, habiendo quedado recogidas las actuaciones pendientes en el Anexo I del Acta de Recepción de las obras de urbanización aportada por el Ayuntamiento:

Acto seguido, se procede formalmente a la **RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 1 DEL POM**, por haberse ejecutado con arreglo a las prescripciones técnicas y urbanísticas previstas, con la salvedad de las actuaciones pendientes relacionadas en el Anexo I a la presente acta, que por su escasa entidad no obstan la recepción y que habrán de ser llevadas a cabo por el Ayuntamiento con cargo a las garantías constituidas por el Agente Urbanizador.

En virtud de la recepción efectuada, a partir de esta fecha las obras se entregan al uso público, siendo por cuenta del Ayuntamiento la conservación de la urbanización.



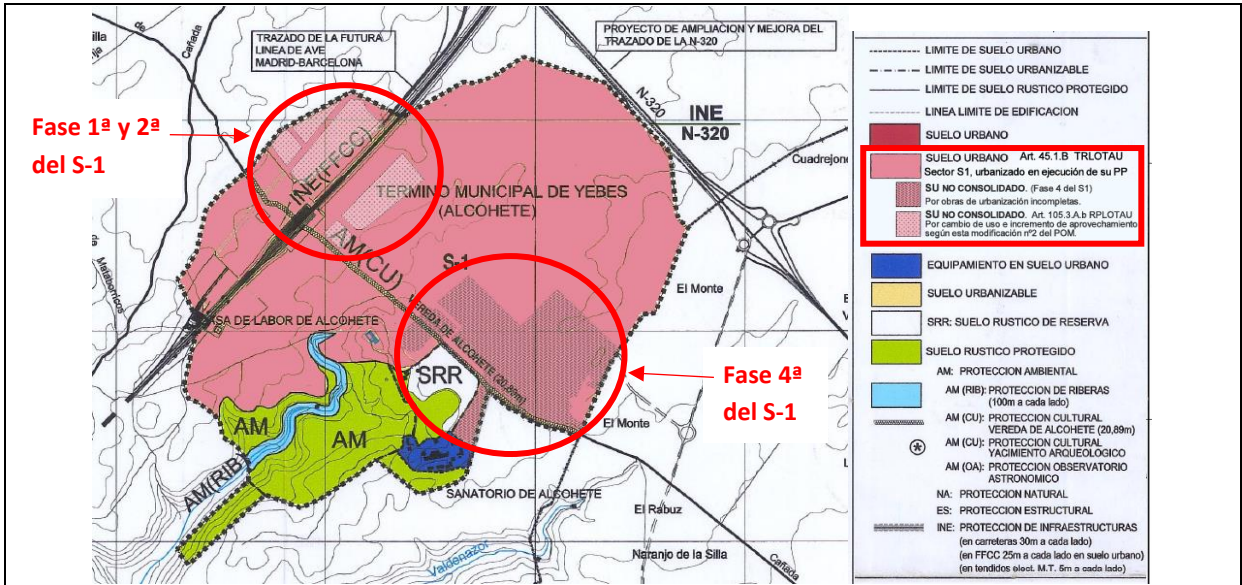
Plano de la Fase 4ª del Sector 1 del POM extraído del PAU del PP Sector 1-ESTACIÓN DEL AVE.

En aplicación del art. 45.1.A).a) del TRLOTAU, en el Acta de Recepción se indica que, las deficiencias se consideran subsanables mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, dando por cuenta la consideración de **los terrenos de la fase 4ª como Suelo Urbano Consolidado** en consideración del art. 45.2 del TRLOTAU.

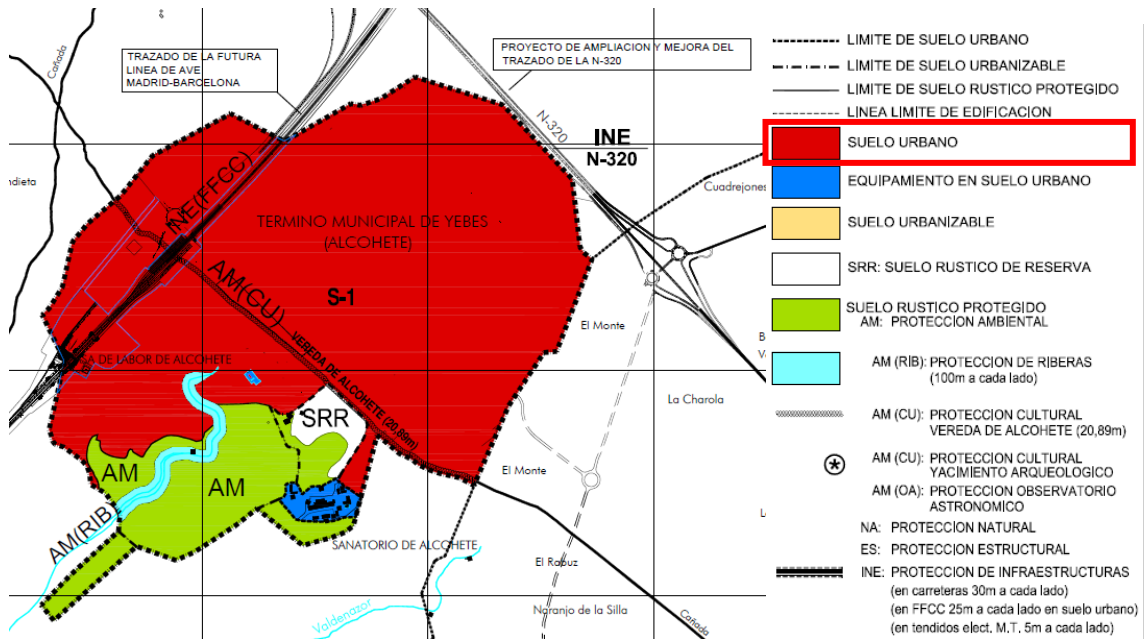
Respecto del SUNC por aumento de aprovechamiento (**fase 1ª y 2ª del Sector 1**), se aportan las inscripciones de las parcelas del 10% de aprovechamiento y la dotacional, por lo que, cumplidos ya los deberes derivados del planeamiento, **el suelo pasa de Urbano No Consolidado a Urbano**.



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC66AE8E7CACC56F5



Detalle del Sector 1 extraído del plano de Ordenación **O.1 Clasificación de suelo del Término Municipal** de la MP nº2 de Yeves (2021, planeamiento vigente).



Detalle del Sector 1 extraído del plano propuesto **O.1 Clasificación de suelo actual término municipal**.



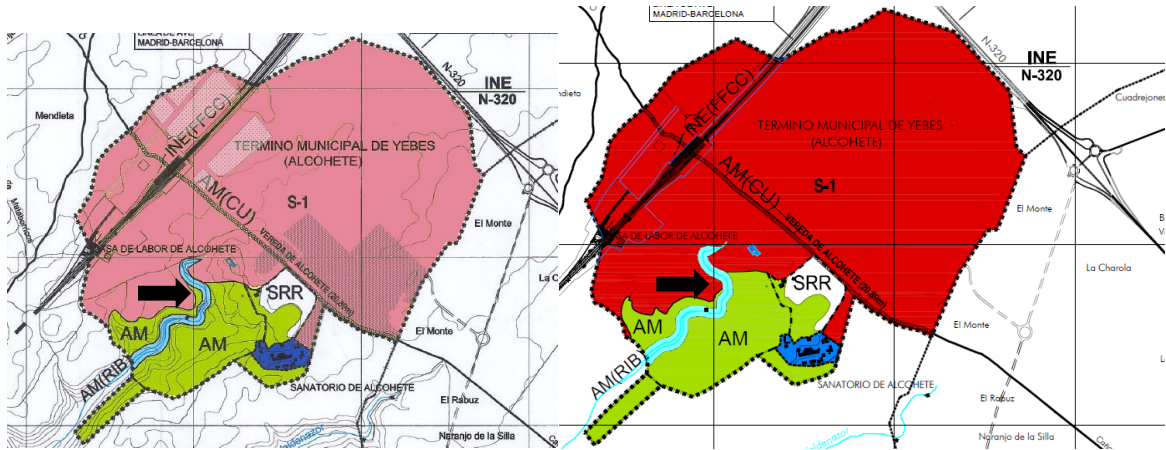
Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



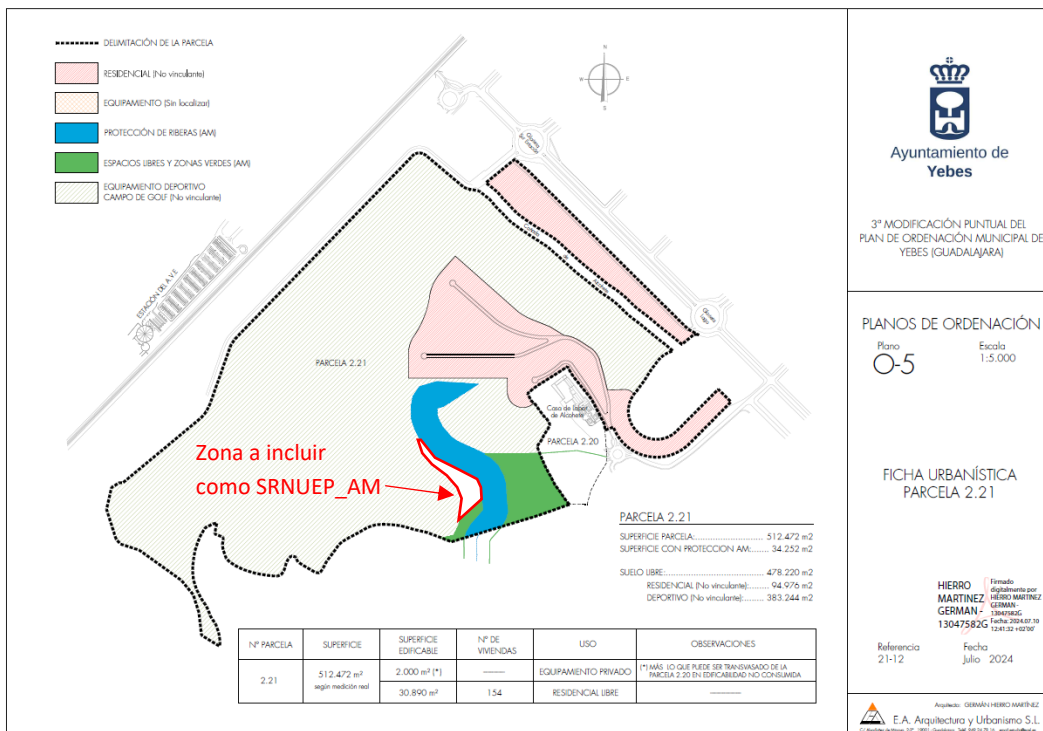


### A SUBSANAR 01: Clasificación y calificación del suelo

1. La clasificación del suelo del Sector 1 queda recogida en el plano O.1 de la MP nº2 del POM vigente. La propuesta modifica **los límites del SRNUEP-AM**, que afectan a la parcela 2.21. **Se deberá justificar el nuevo límite del SRNUEP-AM** en dicha zona o bien mantener la delimitación vigente. En caso de no modificación de dicho límite, **se deberá modificar el plano O.1 de esta modificación nº 3 y la ficha urbanística de la parcela 2.21.**



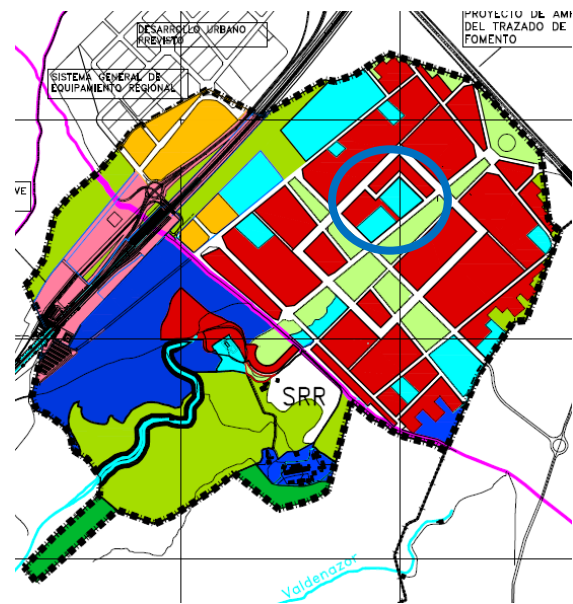
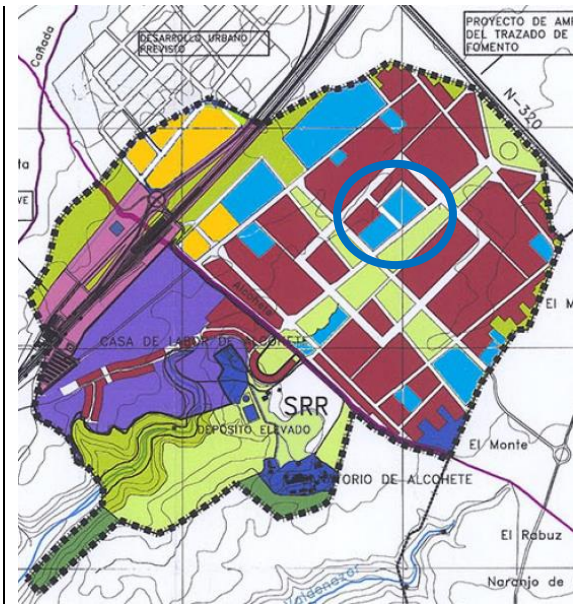
Plano O-1 de la MP nº2 del POM vigente y plano O-1 de la MP 3 del POM propuesta.



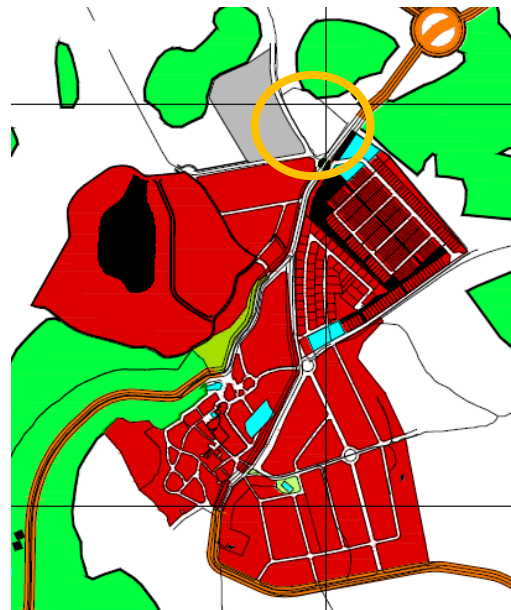
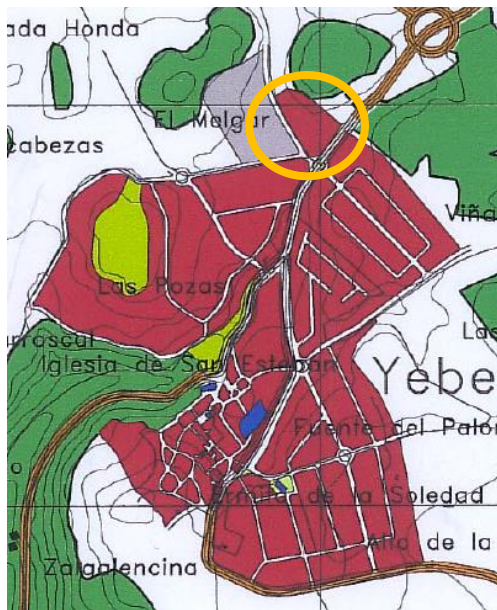
2. La Hoja 2 del POM, Estructura general del territorio, ha sufrido varias modificaciones puntuales del planeamiento. La propuesta de modificación NO es fiel al plano de calificación urbanística vigente y perteneciente a la MP nº2 del POM de Yeves ni a la realidad existente, por lo que se deberá corregir para que sea fiel a las modificaciones planteadas. Se deberá corregir en el plano O-2 las zonas señaladas:



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



Plano O.2 de la MP nº 2 del POM (vigente 2021), y plano O-2 de la MP 3 del POM propuesta.



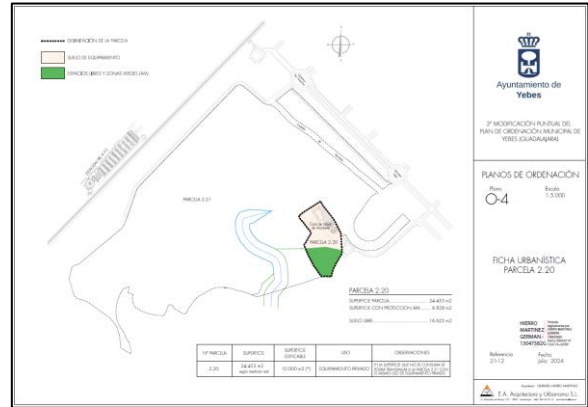
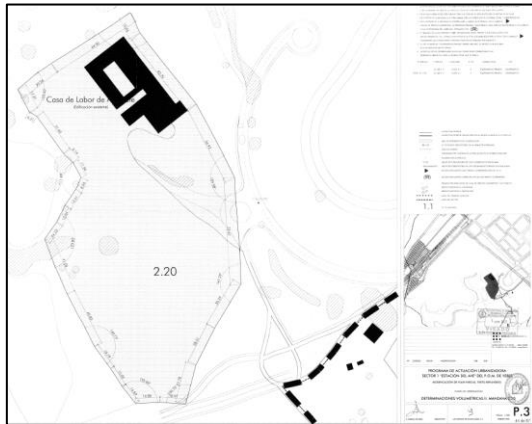
Plano O.2 del POM vigente (izda.), y plano O-2 de la MP 3 del POM propuesta (dcha.).

- 3. El plano O-2 tiene un título ambiguo que no permite reconocer con facilidad la información que representa. Se propone que se complete el **título** dejándolo de la siguiente forma: **“ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO. CALIFICACIÓN DEL SUELO”**

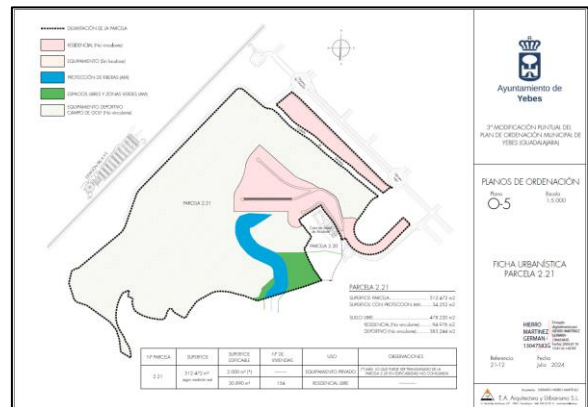
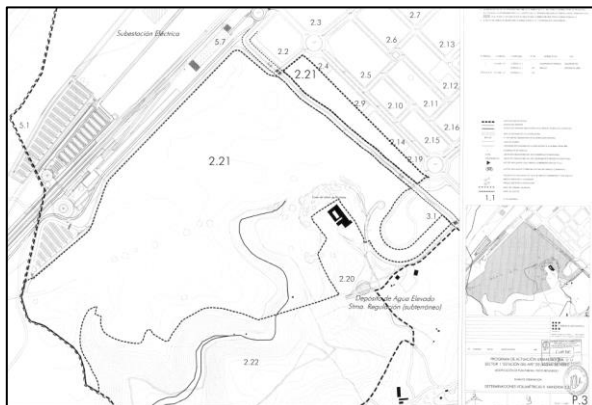


Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5

Respecto de las **fichas urbanísticas**:



A la izquierda, ficha de la **parcela 2.20** incluida en la documentación del PP del sector 1 del POM de Yebe, vigente, con cotas, a escala 1/500; y a la derecha plano O-4 perteneciente a la MP nº3 propuesta, que recoge la parcela 2.20 a E: 1/5.000. La parcela 2.20 se divide en dos zonas: una al sur, clasificada como Zona Verde de Protección Ambiental y otra al norte, como suelo urbano (equipamiento).



A la izquierda, ficha de la **parcela 2.21** incluida en la documentación del PP del sector 1 del POM de Yebe, vigente, a escala 1/2.000; y a la derecha, plano O-5 perteneciente a la modificación propuesta que recoge la parcela 2.21 a E: 1/5.000.

Según memoria justificativa, página 9, se establecen las siguientes condiciones en las fichas urbanísticas para las parcelas:

Propuesta: Memoria justificativa, página 9	Fichas vigentes en PP del Sector 1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PARCELA 2.20</b></li> <li>- Superficie: 25.453 m<sup>2</sup> (según medición real)</li> <li>- Superficie en zona de Protección AM: 8.828 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie: 25.428,2 m<sup>2</sup>.</li> <li>- No establece la superficie de las zonas de protección.</li> </ul>








<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie libre: 16.625 m<sup>2</sup></li> <li>- Uso: Equipamiento Privado.</li> <li>- Superficie Edificable: 10.000 m<sup>2</sup>. <b>En el caso de que la edificabilidad no pueda materializarse, podrá ser trasvasada a la parcela 2.21 para el mismo uso Dotacional Privado.</b></li> <li>- Plano de la finca, sin acotar, indicando la <b>superficie según medición real.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No establece superficie libre.</li> <li>- No establece trasvase de edificabilidad.</li> <li>- Plano acotado de la finca</li> </ul>
---	---

**Notas de la ficha 2.20** extraída de los planos de ordenación del PP del Sector 1


NOTAS

1. LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR SOLO SERÁ OBLIGATORIA DONDE SE SEÑALA CON UN MÍNIMO DEL 80% DE LA LONGITUD TOTAL DE CADA UNA DE LAS LÍNEAS VINCULANTES.
2. EN DICHAS ALINEACIONES SERÁ OBLIGATORIA LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN QUE SE ASIGNA EN LA FICHA EN EL RESTO DE LA MANZANA LA ALTURA MÁXIMA SERÁ LA ESTABLECIDA EN LA NORMA ZONAL CORRESPONDIENTE.
3. EN EL INTERIOR DE LA MANZANA SE DESARROLLARÁ, CUANDO ASÍ SE SEÑALE CON EL SÍMBOLO  UNA VÍA DE TRÁFICO COMPARTIDO, DE PROPIEDAD PRIVADA Y USO PÚBLICO, QUE DARA ACCESO RODADO A LOS GARAJES Y A LA CONTINUIDAD DEL CARRIL BICEL SEÑALADO CON 
4. EL TRAZADO DE LA VÍA INTERIOR ES LIBRE (DEFINIENDOSE POR EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN) CON ANCHO MÍNIMO DE 10 m, SIENDO LOS PUNTOS DE ACCESO LOS MARCADOS POR LA FICHA CON EL SÍMBOLO  Y SIGUIENDO LAS CONDICIONES CONSTRUCTIVAS QUE SE SEÑALAN EN EL PLANO P.5
5. EL USO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO PRIVADO DEBERÁ UBICARSE, AL MENOS, EN PLANTA BAJA EN LA ALINEACIÓN QUE SE SEÑALA
6. LA EDIFICACIÓN SE DESARROLLARÁ SEGÚN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARA LA NORMA ZONAL QUE SE INDICA

<p>• <b>PARCELA 2.21</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie: <b>512.472 m<sup>2</sup> (según medición real)</b></li> <li>- Superficie en zona de Protección AM (RIB y AM): 34.252 m<sup>2</sup></li> <li>- Superficie libre: 478.220 m<sup>2</sup></li> <li>- Uso Residencial Libre: Superficie edificable: 30.890 m<sup>2</sup>, 154 viviendas máximo</li> <li>- Uso Equipamiento privado: Superficie edificable: 2.000 m<sup>2</sup>. <b>Podrá verse aumentada como consecuencia de la edificabilidad que no pueda materializar la colindante parcela 2.20 en este uso.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie: <b>512.469,1 m<sup>2</sup></b></li> <li>- No establece la superficie de las zonas de protección</li> <li>- No establece superficie libre</li> <li>- No establece trasvase de edificabilidad</li> <li>- Plano de la finca sin acotar</li> <li>- Para el desarrollo de las viviendas remite a un Estudio de Detalle (ED) que deberá contener su ubicación y la norma zonal de aplicación.</li> <li>- El campo de golf se rige por la norma zonal contenida en el PP.</li> </ul>
---	--





<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso residencial libre: superficie edificable 30.890 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plano de la finca, sin acotar, indicando la <b>superficie según medición real.</b></li> </ul>	
<p><b>Notas de la ficha 2.21</b> extraída de los planos de ordenación del PP del Sector 1</p> <p>NOTAS</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. EL DESARROLLO DEL CAMPO DE GOLF INCLUIRA 30.890 m<sup>2</sup> DE USO RESIDENCIAL LIBRE Y 2.000 m<sup>2</sup> DE USO EQUIPAMIENTO PRIVADO LIGADO AL CAMPO DE GOLF.</li> <li>2. LA UBICACIÓN DE LAS 154 VIVIENDAS SERÁ LIBRE EN EL ÁMBITO DEL E.D. ASÍ COMO LA NORMA ZONAL DE APLICACIÓN (R.U.N. O R.B.D.) A DETERMINAR POR EL E.D. EXCEPTO LAS 13 VIVIENDAS UBICADAS EN TORNO AL LAGO, SEÑALADAS CON  EN EL PLANO, CUYA UBICACIÓN ES OBLIGATORIA Y DEBERÁN REGIRSE POR LA NORMA ZONAL R.U.N.</li> <li>3. EL RESTO DEL ÁMBITO SE REGIRÁ POR LA NORMA ZONAL G.L.F. CONTENIDA EN EL PLAN PARCIAL.</li> </ol>	



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5

**A SUBSANAR 02: Fichas urbanísticas**

En cuanto a las **fichas urbanísticas** de las parcelas 2.20 y 2.21 se deben completar según se establece en la ficha original del PP del Sector 1, **debiendo:**

1. Incorporar las **notas de toda la documentación establecida en las fichas vigentes del Plan Parcial.**
2. Aportar **planos a escala igual a la establecida en la ficha original del Plan Parcial.**
3. Respecto del **trasvase de edificabilidad** entre parcelas, este es un aspecto jurídico de competencia municipal. **Se deberá añadir “mediante convenio urbanístico”, regulado en el art. 13 del Reglamento de Actividad de Ejecución.**

**3.1.3 Otras modificaciones de la clasificación del suelo**

Entre la documentación adjunta a la memoria de la MP nº3 del POM propuesta, se aporta para su adscripción al Suelo Urbano, los siguientes documentos justificativos:

- **Acta de recepción DEFINITIVA del Sector 2**, firmada a fecha 22/01/2009. (fuera de objeto de la MP nº3 del POM de Yeves)
- **Acta de recepción PROVISIONAL del Sector 10**, firmada a fecha 26/07/2007, en la que se concreta lo siguiente:

de haber sido inspeccionadas detalladamente, comprobando que quedan pendientes las obras de urbanización siguientes:

- Vial borde nº 2 (Calle Fuente del Palomar)
- Jardinería (que debido a la época del año se desaconseja su plantación), y
- Remates

(...)

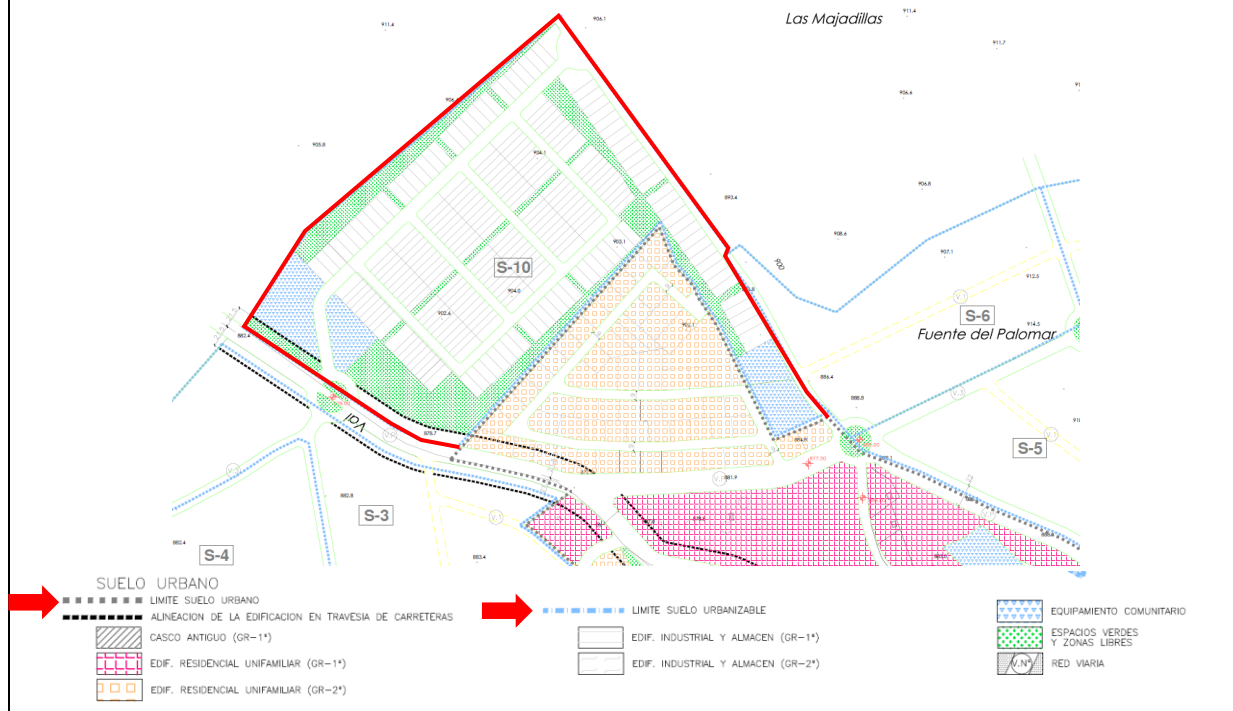


El Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Yeves y el Agente Urbanizador el día 6 de octubre de 2003, en su Estipulación Decimoctava.- Recepción de las obras, establece que "el Ayuntamiento recepcionará los servicios de las Unidades de Ejecución en el momento de su instalación y correcto funcionamiento mediante acta a suscribir entre éste y el URBANIZADOR, con carácter provisional. Transcurrido un año, si no existieran deficiencias, de forma automática, se producirá la RECEPCIÓN DEFINITIVA, sin necesidad de nueva acta, corriendo a partir de ese momento la obligación de mantenimiento por parte del Ayuntamiento...". Por lo que el

Conjuntamente en el expediente, se aporta Certificado del Secretario Interventor del Ayuntamiento de Yeves, suscrito a fecha 06/03/2024, que acompaña con el **Acta de recepción de obras de fecha 31/03/2011 en la que consta la recepción, sin reserva, de las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el sector 10 del POM, por tanto, se da por recepcionado el Sector 10 y con ello su clasificación como Suelo Urbano.**

### A SUBSANAR 03: Sector 10.

1. En el plano O-3 la línea límite del Suelo Urbano deberá incorporar el S-10 al SU. (Se señala en rojo la línea a modificar)



## 3.2 MODIFICACIÓN EN NÚCLEO URBANO Y ENSANCHE (MODIFICACIÓN B Y C)

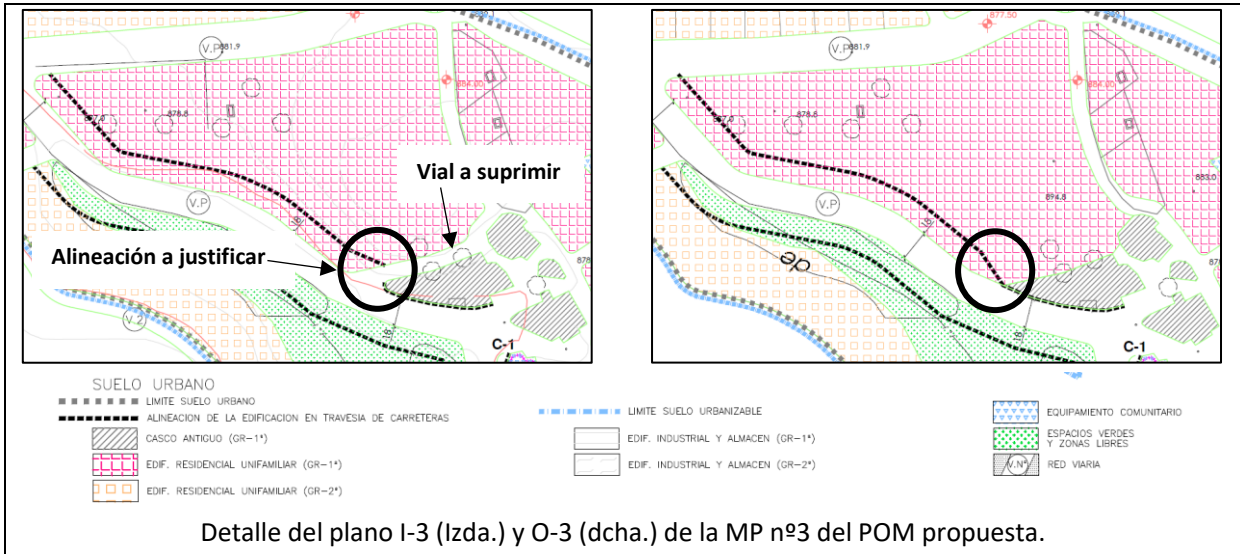
### MODIFICACIÓN B

Según se indica en la memoria justificativa del documento de planeamiento, pagina 10, la **modificación B** afecta al **núcleo urbano y al ensanche** de Yeves. Propone la supresión de un vial proyectado de unos 65 m. de longitud por resultar irrealizable dada la gran pendiente del terreno. Desde la cota 877 a la cota 856, salvando un desnivel de 21 m. por lo que la pendiente alcanzaría un 32 %. Se recoge en el plano I-3 y O-3 de clasificación del suelo.





En la MJ se incluye la siguiente justificación: “Al ser anteriormente suelo urbano y retornar tras la supresión ahora propuesta al mismo ámbito de la ordenanza, no se considera preciso la adopción de las medidas a que hace referencia el artículo 39 TRLOTAU para el caso de que se aumentase el aprovechamiento lucrativo privado.”



Además, se observa que la **“alineación de la edificación en travesía de carreteras”** se modifica adaptándola sin informe preceptivo de la administración competente de la carretera GU-205. Por tanto, se **deberá solicitar el informe** correspondiente que confirme si la alineación propuesta es correcta o, en su caso, modificarla según señalen.

### MODIFICACIÓN C

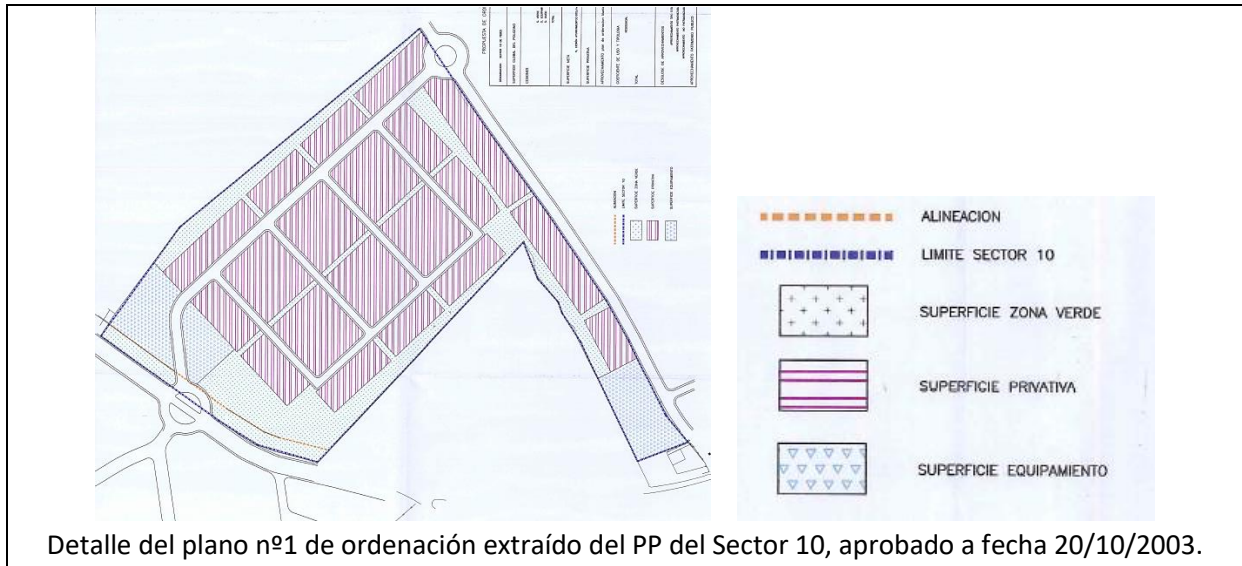
Según se indica en la modificación puntual nº 3 del POM, la **modificación C** afecta igualmente al **núcleo urbano y al ensanche** de Yebes, en concreto a la ordenación de la **UE-2 “San Bartolomé” y al Sector 10**, como indica en la página 10 de la memoria justificativa del documento de planeamiento: *“Se trata de corregir un pequeño desajuste detectado en ambas unidades en dicho plano, adaptándolo a la configuración real de acuerdo con el planeamiento de desarrollo aprobado.”*

En la Cartografía y ortofoto de Catastro se aprecia el diseño final de los viales interiores de cada ámbito, que parecen ajustarse a la propuesta plasmada en el plano O-3 de la MP nº 3 del POM.





Visto lo anterior, las modificaciones planteadas se corresponden con la **actualización a la realidad existente y no modifican la delimitación del S-10 recogida en su PP.**



Detalle del plano nº1 de ordenación extraído del PP del Sector 10, aprobado a fecha 20/10/2003.

#### A SUBSANAR 04: Modificaciones en casco urbano y ensanche.

1. Respecto de la **modificación B** sobre la “alineación de la edificación en travesía de carreteras”, se **deberá solicitar informe preceptivo de la administración competente de la carretera GU-205**, para que confirme si la alineación propuesta es correcta o, en su caso, modificarla según señalen.

### 3.3 MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (MODIFICACIÓN D, E Y F).

#### MODIFICACIÓN D

Según se indica en la Memoria Justificativa del documento de planeamiento, página 11, la **modificación D** afecta a la regulación del suelo rústico contenida en el **Título II Regulación del Suelo Rústico de las Normas Urbanísticas** del municipio de Yeves. Dicha modificación se justifica en la MJ de la siguiente manera:

En consecuencia, el Título II del POM sobre Regulación del Suelo Rústico, se reestructura y simplifica en su totalidad, adaptándolo a la legislación urbanística citada que, lógicamente es de aplicación, salvo en las especiales circunstancias en que el reglamento remite a la Ordenación Territorial y Urbanística.

#### MODIFICACIÓN E

Según se indica en la Memoria Justificativa del documento de planeamiento, página 11, la **modificación E** afecta al **Capítulo I, Título I Disposiciones generales de las Normas Urbanísticas**. Dicha modificación, se justifica según modificaciones establecidas en la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. Se ha de indicar que las modificaciones planteadas afectan tanto al Título I como al Título III.





En concreto se modifica la ordenanza 5 del POM, en su artículo 11.5.6 sobre las condiciones de posición, y en su art. 11.5.8 respecto a las condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad en la Edificación Residencial Unifamiliar. Esta modificación afecta **a todo el suelo urbano del municipio**.

### **MODIFICACIÓN F**

Según se indica en la Memoria Justificativa del documento de planeamiento, página 13, la **modificación F** afecta al **Título III Régimen del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas**.

#### **A SUBSANAR 05: NNUU Título III.**

1. Respecto de la **modificación E**, se ha de indicar en la memoria justificativa, que las modificaciones planteadas afectan tanto al Título I como al Título III de las NNUU del POM.
2. Respecto de la **modificación F** del art. 8.5.1. de las NNUU del POM, dentro del apartado "Clase comercio" se indica que también será de aplicación en el Sector 1, modificando el ARTÍCULO 56 Apartado 4 de su Plan Parcial.

El art. 56 del PP del Sector 1, en su apartado 4 señala que el uso característico es Terciario Comercial estableciendo dos niveles y usos complementarios:

4. El uso característico es el Terciario Comercial, estableciéndose:
  - Nivel 1: en su clase de Comercio categoría 5ª, siendo usos complementarios el Terciario Oficinas en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª, el Industrial en su categoría 7ª y el de Espacios Libres y Zonas Verdes en sus categorías 1ª y 2ª en los espacios libres de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.
  - Nivel 2: en su clase de Centro de Reunión, categorías 9ª y 11ª, siendo usos complementarios el de Espacios Libres y Zonas Verdes en sus categorías 1ª y 2ª en los espacios libres de parcela. Los usos prohibidos son todos los demás.

La modificación propuesta del artículo 56, apartado 4 del PP del Sector 1, deberá incluir el uso característico quedando su redacción de la siguiente manera:

*"ARTÍCULO 56. Apartado 4. ¶*

***El uso característico es el Terciario Comercial. ¶***

*Se permite como uso complementario el uso industrial en categorías 1ª y 2ª. Le serán de aplicación las condiciones particulares de habitabilidad e higiene que se establecen para el resto en esta modificación puntual del POM. ¶*

3. Respecto de la **modificación F** del art. 9.7.2. de las NNUU del POM, en su apartado A:

- A. A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los porches y cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, con la salvedad de que computarán al 50 % aún en el caso de estar cerrados mediante acristalamiento por tres de sus lados, siempre que al menos uno de los lados presente un acristalamiento móvil.





Esta nueva redacción es confusa, ya que se entiende que cuando las terrazas se encuentran abiertas en tres de sus lados y cubiertas, computarán al 100%. Si lo que se desea es flexibilizar para el caso de terrazas acristaladas, se deberá mantener el artículo del POM vigente y añadir lo propuesto para lados cerrados mediante acristalamiento, quedando de la siguiente forma:

A. *“A los efectos de su medida esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los porches y cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados, con la salvedad de que computarán al 50% en el caso de estar cerrados mediante acristalamiento por tres de sus lados, siempre que al menos uno de los lados presente un acristalamiento móvil.”*

#### 4 INFORME

Se realiza el presente informe en contestación al oficio remitido por el Ayuntamiento de Yeves, a través del registro de entrada en la Delegación Provincial de Fomento (Guadalajara), por el que solicita informe en relación a la Modificación Puntual nº3 del POM del municipio, y que propone 6 modificaciones de distinto tipo.

##### 4.1 RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA

Conforme al art. 41 del TRLOTAU, en su punto 3, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas, conforme a la letra b) del artículo indicado:

*“No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.”*

Hay que tener en cuenta en relación a la vigencia del planeamiento anterior a la entrada en vigor del TRLOTAU, que según la Disposición transitoria quinta del TRLOTAU, los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución, que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido del TRLOTAU, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

Según establece el artículo 11 del D235/2010, corresponde a la Comisión de Concertación Interadministrativa la emisión del informe único de concertación interadministrativa, establecido en el art. 10.6 del TRLOTAU, para municipios de menos de 10.000 habitantes, previo a la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general.

##### 4.2 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

#### A/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU establece las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento.





Según indica el documento técnico, la modificación puntual afecta a prácticamente la totalidad de las determinaciones establecidas en el artículo 19, entre ellas, a la clasificación del suelo, delimitación de sectores, señalamiento de sistemas generales, y criterios de la ordenación del suelo rústico.

Por tanto, se trata de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POM.**

Las NNUU del municipio están estructuradas en 4 títulos y 1 título último (disposiciones transitorias). En total 12 capítulos. La modificación puntual propuesta afecta parcialmente al Título I “DISPOSICIONES GENERALES” y al Título III “RÉGIMEN DEL SUELO URBANO”, y en su totalidad al Título II “REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO”.

**Resumen de la innovación de las NNUU**

Nº	OBJETIVOS DE LA MODIFICACION	Normativa vigente afectada	OE/OD
<b>Título I: Disposiciones generales</b>			
1	<b>Art.º 2.3 Obras de carácter provisional</b> Adaptación a la norma vigente (transcripción del art. 172 del TRLOTAU)	Art. 2.3 Construcciones e instalaciones de carácter provisional <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	OD
2	<b>Art.º 3.4.11. Actuaciones sujetas a Declaración Responsable o Comunicación Previa</b> Adaptación a la norma vigente (transcripción del art. 157, 158 y 159 del TRLOTAU).	<b>Nueva incorporación al texto refundido</b>	OD
3	<b>Art.º 4.3.11. Tendidos y elementos de las instalaciones en las fachadas de los edificios.</b> Regula la instalación de antenas parabólicas, aparatos de aire acondicionado, cableados... en la ordenanza actual sobre la imagen del núcleo urbano.	Art.º 4.3.11. Tendidos y elementos de las instalaciones en las fachadas de los edificios. <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	OD
<b>Título II: Regulación del suelo rústico</b>			
4	<b>Artº 5.1.- Ámbito de aplicación y categorías.</b> <b>Artº 5.2.- Contenido urbanístico de la Propiedad del Suelo Rústico.</b> <b>Art.º 5.3.- Usos, actividades y actos que pueden realizarse en Suelo Rústico de Reserva.</b>	<i>Titulo II REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.</i> <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	OE



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



	<p><b>Art.º 5.4.- Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.</b></p> <p><b>Art.º 6.1.- Suelo Rustico de Reserva.</b></p> <p><b>Art.º 6.2.- Suelo Rústico de Protección (SRP).</b></p> <p><b>Art.º 6.3.- Afecciones especiales.</b></p> <p><b>Art.º 6.4.- Condiciones específicas para los equipamientos especiales en Suelo Rústico.</b></p>		
<b>Título III: Régimen del suelo urbano</b>			
5	<p><b>Art.º 8.5.1. Uso terciario-comercial. Definición de categorías.</b></p> <p>Permite el uso de industrias categorías 1ª y 2ª (compatibles y tolerables con la vivienda) en los centros comerciales de gran tamaño (categorías 4ª y 5ª).</p> <p><b>VER A SUBSANAR 05.</b></p>	<p><i>Art.º 8.5.1. Definición y categorías.</i></p> <p><b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b></p>	<b>OD</b>
6	<p><b>Art.º 8.5.2. Uso terciario-comercial. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.</b></p> <p>Propone rebajar un poco la altura mínima en pequeños locales de hasta 70 m<sup>2</sup> de superficie destinados a un uso público (comercios, bares, et.) y permitir usos de pequeños talleres de mantenimiento de vehículos en los sótanos de los grandes centros comerciales. Modifica las condiciones de servicios higiénicos en pequeños locales de hasta 100 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Art.º 8.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.</i></p> <p><b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b></p>	<b>OD</b>
7	<p><b>Art.º 8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.</b></p> <p>Amplía la posibilidad de uso en los espacios en sótano de los edificios dotacionales según condiciones reguladas.</p>	<p><i>Art.º 8.7.3. Condiciones particulares de los espacios dotacionales.</i></p> <p><b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b></p>	<b>OD</b>
8	<p><b>Art.º 8.9.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.</b></p> <p>Recoge la posibilidad de instalar pequeñas construcciones como kioscos, casetas de prensa, etc., de los espacios libres y zonas verdes públicas.</p>	<p><i>Art.º 8.9.2 Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.</i></p> <p><b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b></p>	<b>OD</b>
9	<p><b>Art.º 9.4.8 Espacios libres privados.</b></p>	<p><i>Art.º 9.4.8 Espacios libres privados.</i></p>	<b>OD</b>





	Regulan las condiciones de utilización de los espacios libres privados para pérgolas, cenadores y piscinas con cubierta acristalada.	<b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	
<b>10</b>	<b>Art.º 9.7.2. Superficie máxima construible.</b> Precisa las condiciones de los cerramientos acristalados de las terrazas de las viviendas para su cómputo de la superficie máxima construible. <b>VER A SUBSANAR 05.</b>	<i>Art.º 9.7.2. Superficie máxima construible.</i> <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	<b>OD</b>
<b>11</b>	<b>Art.º 9.8.14. Cerramientos exteriores.</b> Modifica las condiciones de los cerramientos de parcelas.	<i>Art.º 9.8.14. Cerramientos exteriores.</i> <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	<b>OD</b>
<b>12</b>	<b>Art.º 11.5.6 Condiciones de posición.</b> Reduce los retranqueos a fachada de 5,00 m. a 3,00 m. de la Ordenanza 05, edificación residencial unifamiliar de la totalidad del suelo urbano.	<i>Art.º 11.5.6 Condiciones de posición.</i> <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	<b>OD</b>
<b>13</b>	<b>Art.º 11.5.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.</b> Permitir cubiertas planas y acabados más actuales propios de la zona, de la Ordenanza 05, edificación residencial unifamiliar de la totalidad del suelo urbano.	<i>Art.º 11.5.8 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.</i> <b>Nueva redacción, sustituye al anterior</b>	<b>OD</b>
<b>14</b>	<b>Art.º 11.7. Información y publicidad de los actos legitimadores de obras de urbanización, construcción y edificación.</b> Recoge la obligación de colocar un cartel de obra en cumplimiento del artículo 201 del TRLOTAU.	<b>Nueva incorporación al texto refundido</b>	<b>OD</b>

**B/ INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES**

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	FECHA	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		X		No resulta necesario.
Agencia del Agua	X		2022	No hay impedimento.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	X		13/06/2022	No afcción sobre instalaciones de Adif.





Mº de Fomento, Carreteras del Estado en CLM	X		09/08/2022	No hay afección.
Carreteras J.C.C.M.		X		No resulta necesario.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X		No resulta necesario.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Desarrollo Sostenible	X			No es necesario el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Bienestar Social	X		06/06/2022	No hay afección.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Educación, Cultura Y Deportes	X		05/09/2022	Cultura: informe favorable. Deportes: no resulta necesario. Educación: no resulta necesario.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Sanidad		X		No resulta necesario.
Compañía Suministro Eléctrico		X		No resulta necesaria autorización de la Compañía suministradora (*)
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X		No resulta necesaria autorización de la Compañía suministradora (*)
Compañías Telecomunicaciones		X		No resulta necesaria autorización de la Compañía suministradora (*)

(\*) Si el Ayuntamiento certifica la suficiencia de los servicios necesarios en suelo urbano o si no se ven afectados por la modificación puntual propuesta.

- Informe de impacto de género, en el apartado 1.4 de la Memoria Justificativa.

#### 1.4. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2021 DE IGUALDAD SOCIAL Y NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE IDENTIDAD DE GÉNERO, EXPRESIÓN DE GÉNERO Y CARACTERÍSTICAS SEXUALES

En relación con las materias de esta ley, el impacto puede considerarse neutro, si bien, todo lo que contribuya a mejorar las relaciones interpersonales y a disminuir las desigualdades en cuanto a la utilización y calidad del espacio, es positivo.

### C/ INFORMACION PUBLICA

- Anuncio de 03/05/2022, publicado en el DOCM de fecha 17/05/2022.
- Anuncio en el periódico "Nueva Alcarria" de fecha 16/05/2022.
- Dictamen de municipios colindantes:
  - o Horche, sin fecha, de no afección al planeamiento.
  - o Guadalajara, de fecha 26/05/2022, de no afección al planeamiento.
  - o Valdarachas, no consta.
  - o Aranzueque, no consta.





- Armuña de Tajuña, no consta.
- Certificado del secretario-interventor de **NO presentación de alegaciones**, de fecha 23/11/2022.

**D/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA**

Según artículo 30.3 del TRLOTAU, “ Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una 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, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios. ”

El documento de planeamiento contiene un informe de sostenibilidad económica, localizado en el **apartado 1.2 de la Memoria Justificativa**, en el que se indica que la modificación puntual no implica aumento de aprovechamiento urbanístico lucrativo ni se encuentra en el marco de ninguna actuación urbanizadora.

**4.3 DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP)**

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	Se aporta
	2. Planos de Información y Ordenación	Se aportan los siguientes planos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano I-1.- Clasificación de suelo. Término municipal</li> <li>- Plano I-2.- Estructura general del territorio</li> <li>- Plano I-3.- Calificación de suelo núcleo urbano y ensanche. Alineaciones y rasantes. Edificación protegida</li> <li>- Plano I-4.-Determinaciones volumétricas. Parcelas S-1 afectadas. Parcela 2.20</li> <li>- Plano I-5.- Determinaciones volumétricas. Parcelas S-1 afectadas. Parcela 2.21</li> <li>- Plano O-1.- Clasificación de suelo actual término municipal</li> <li>- Plano O-2.- Estructura general del territorio</li> <li>- Plano O-3.- Calificación de suelo. Núcleo urbano y ensanche.</li> </ul>



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante Código Seguro de Verificación (CSV): B272F0CC6AE8E7CACC56F5



		Alineaciones y rasantes. Edificación protegida - Plano O-4.- Ficha urbanística parcela 2.20 - Plano O-5.- Ficha urbanística parcela 2.21
	3. Estudio de Impacto Ambiental	Según informe de la D.P. de Guadalajara de la Cª de Desarrollo Sostenible, <b>no necesita someterse a EAE.</b>
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	La Modificación Puntual nº3 afecta a los Títulos I, II y III de las NNUU. <b>Se aporta documento refundido de las NNUU.</b>

## 5 CONCLUSIÓN

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU “*La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales*” y del 135.2.b) del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a su aprobación inicial.**

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, según el art. 135.3 del RP, el Ayuntamiento en Pleno resolverá sobre su Aprobación Inicial.

Tras lo anterior, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento de Modificación Puntual Aprobado Inicialmente, debidamente diligenciado en todas sus hojas, para su aprobación definitiva, conforme al Artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

En Guadalajara, octubre de 2024

La Jefa de Sección.

La Jefa de Servicio de Urbanismo.

