



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 10 DE NOVIEMBRE DE 2015.**

En Guadalajara, siendo las 11:32 horas del día 10 de noviembre de 2015, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de Fomento.

**Presidente:**

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

**Vicepresidente:**

D. Julio Calle Sánchez-Hermosilla (Director Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Vocales:**

D. Carlos Urabayen Reyes (En representación de la Consejería competente en materia de accesibilidad en Guadalajara).

D. Roberto Narro Ortiz, (Representante de la Consejería con competencia en materia de salud).

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente en Guadalajara).

Dña. Teresa Sagardoy Fidalgo (En representación de la Consejería competente en materia de cultura en Guadalajara).

D. Daniel Pérez Arnaud (Representante de la Consejería competente en materia de educación).

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de Industria, energía y minas en Guadalajara).

D. Juan José Perucha Sanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 4 de octubre de 2012, a propuesta del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha).

D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008).

Dña. Ángela Ambite Cifuentes (En representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana).

D. Emilio Díaz Bravo (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

D. Luis Sánchez Lorenzo (Representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)

D. Alfredo Leceta Rey (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por la Consejera de Fomento con fecha 9 de junio de 2014).

D. Francisco Javier Alonso Hernanz (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).

**Ponentes:**

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**Secretario:**

D. José Luis Madrigal Fernández (Sr. Secretario Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

**No asisten:**

Dña. Ana Guarinos López (Representante de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara). Excusa inasistencia.

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla - La Mancha).

El representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Administración General del Estado-Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en Guadalajara). Nos comunican la jubilación del vocal nombrado

D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM).



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

### ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 14 de octubre de 2015.

#### 1. PLANEAMIENTO

2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Espinosa de Henares** (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

3º.- Plan de Ordenación Municipal de **Orea** (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

#### 2. OTROS

4º.- Expedientes de expropiación de tasación conjunta del PEI de Accesos y del PEI de saneamiento del sector suelo SP.pp.100 – Ciudad del Transporte en **Marchamalo**.

#### 3. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

#### 4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

#### 5. ESTUDIOS DE DETALLE

#### 6. OBRAS PROVISIONALES

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para la ejecución de porche metálico de 4 por 8 metros, situado en el polígono 2, parcela 4153 de Ruguilla, anejo del municipio de **Ciñuentes**, solicitado por D. José Luis de la Roja Vicente. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

#### 7. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

6º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección (alta productividad agrícola) para construcción de cuatro Boxes para tenencia de caballos en la parcela 32 del polígono 13, en el término municipal de **Marchamalo**, solicitado por Dña. Laura Cano de Cristo. (art. 64.4 TRLOTAU).

#### 8. RUEGOS Y PREGUNTAS

7º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

### ORDEN DEL DÍA

#### **1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 14 de octubre de 2015.-**

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 14 de octubre de 2015 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún vocal interviene, aprobándose el acta por unanimidad y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

#### **1. PLANEAMIENTO**

#### **2º.- Plan de Ordenación Municipal de Espinosa de Henares (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).**

Pasa a exponer este punto la Jefa de Sección del servicio de urbanismo según el informe del servicio relativo a comprobar la subsanación o no de los requerimientos efectuados con anterioridad en el expediente. Se pasa a reproducir el mismo:

1.	DATOS DE PARTIDA.....	5
2.	ANTECEDENTES.....	5
3.	DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	6
4.	INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP) .....	10
5.	INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP) .....	10
6.	DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP) .....	17
7.	ALEGACIONES.....	17
8.	APROBACIÓN INICIAL (ART.135.3 RP) .....	17
9.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA .....	17
10.	EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN.....	19
	Ordenación Estructural (OE).....	19
	Ordenación Detallada (OD) .....	23
11.	CUADRO ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO .....	25
12.	CUADRO SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES.....	26
13.	NORMAS URBANÍSTICAS.....	27
14.	ERRORES MATERIALES .....	
15.	CONCLUSIÓN.....	27



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**1. DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	Espinosa de Henares (Espinosa de H.)	FECHA ENTRADA	11 de mayo de 2015 y correcciones según requerimiento de 9/9/2015 recibidas el 2/11/2015
SOLICITUD	Remiten el POM, "...a los efectos de que se apruebe definitivamente"		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara		
OBJETO	Plan de Ordenación Municipal		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP (Modelo Territorial)	31/01/2008 CPOTyU	
	36.2 TrLOTAU y 135.2 RP  (Concertación Interadministrativa)	09/12/2013 CPCI (IUC)	
	36.3 TrLOTAU y 135.3  (Aprobación Inicial - Ayto)	25/03/2015 (Pleno del Ayto)	
	37 TrLOTAU y 136 RP  (Aprobación Definitiva - CPOTyU)	Solicitud actual	

**2. ANTECEDENTES**

Con referencia a los últimos pasos en la tramitación cabe decir:

(09/12/2013) Informe Único de Concertación emitido por la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa.

(29/07/2014): Ayto->SP Fomento: Se realiza la solicitud de la Aprobación Definitiva.

(02/01/2015): SP Fomento->Ayto: Se requiere información variada, (se presenta el POM sólo en formato CD).

(22/04/2015): Ayto->SP Fomento: Se realiza la solicitud de la Aprobación Definitiva.

(23/04/2015): SP Fomento->Ayto: Se requiere, en relación a la tramitación del POM y la solicitud de Aprobación Definitiva, que se aporte la copia del expediente y la documentación ambiental que debe formar parte del POM.

(11/05/2015): Ayto ->SP Fomento: Finalmente se remite toda la documentación que se expresa como sigue:

"En contestación a su escrito de fecha 23 de abril de 2015 adjunto remito documentación requerida a los efectos de que se apruebe definitivamente".

(16/09/2015): SP Fomento->Ayto: Se envía requerimiento formal al objeto de que se subsanen las últimas observaciones.

(02/11/2015): Ayto ->SP Fomento: Se vuelve a realizar la solicitud a aprobación definitiva.

### 3. DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Superficie del Término Municipal:

3.963 Ha

Términos municipales limítrofes: (pg 8. MI)

Norte: Cogolludo y Membrillera

Sur: Alarilla, Copernal, Taragudo y Padilla de Hita

Este: Membrillera, Miralrío y Casas de San Galindo

Oeste: Alarilla, Montarrón y Fuencemillán

Núcleos Urbanos:

Espinosa de Henares

Carrascosa de Henares

Planeamiento vigente: (pg 4. MI)

Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente por la CPU del 23 de marzo de 1987.

Posteriormente se aprobaron tres modificaciones puntuales:

- 4 de noviembre de 1994
- 21 de mayo de 1996
- 11 de marzo de 2009

Afecciones existentes

Carreteras:

- CM 101 (de Fuencemillán a Jadraque),
- GU-150 (a Cogolludo),
- GU-166 (Espinosa-Carrascosa, en paralelo al ferrocarril),
- GU-167 (a Valdeancheta).

Ferrocarril:

- Línea-Ferrocarril Madrid-Zaragoza-Barcelona

Líneas eléctricas:

- 1 Línea de AT
- 2 Líneas de MT

Vías Pecuarias:

- Cordel Barranco de Padilla
- Cordel de Mojón Blanco
- Cordel de Carrascosa
- Cordel de la Senda Galiana
- Vereda de Carrascosa
- Vereda de Valdeancheta
- Cañada Real de las Merinas

Cauces:



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Río Henares
- Vertiente N.: barranco del Agua, arroyo del Sotillo, barranco de Valdehortilla, barranco del Saz ( según plano) o de las Praderas (según MI), río Aliendre.
- Vertiente S: arroyo del Sotojo y arroyo del Cochino. (faltan por enumerar en la MI el arroyo del Valpedrisco y el arroyo del Agua (otro) que aparecen grafiados en los planos de Clasificación. PO OE.1.a y OE.1.b.

**Montes Públicos:**

- GU-1005: Riberas del Río Aliendre (JCCM)
- GU-1007: Riberas del Río Sotillo (JCCM)

**Espacios Naturales Protegidos:**

- LIC: (Lugar de Importancia Comunitario: "Riberas del Henares")
- Además de Hábitats de Interés Comunitario (Directiva 92/43/CEE), Hábitats Naturales de Protección Especial (Ley 9/1999 C-LM), Hábitats Naturales (Ley 2/1998), y otras Zonas Sensibles.

**Ámbitos Arqueológicos:**

Según pg21-Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

- Bienes Catalogados (7)
- Ámbitos de Protección Arqueológica (9)
- Ámbitos de Prevención Arqueológica (4)

**Población en actual**

757 (INE. censo año 2014)

**Población prevista:**

SU colmatado+SUNC (UA desarrolladas)+SUB (S desarrollados)= 4.109 hbts

**Clasificación del suelo prevista en el POM:**

pg 15-MJ: "Cuadro resumen de superficies"

Clasificación de suelo	Categorías de suelo	Superficie de suelo
Suelo Urbano	Consolidado	72 ha
	No Consolidado	2 ha
	<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>74 ha</b>
Suelo Urbanizable	Sectores Residenciales	22 ha
	Sectores Industriales	11 ha
	Sistemas Generales	3 ha
	<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>36 ha</b>
Rústico	Suelo Rústico de Reserva	1.329 ha
	SRNU de Protección Ambiental	960 ha
	SRNU de Protección Natural	1.345 ha
	SRNU de Protección Cultural	78 ha
	SRNU de Protección de Infraestructuras	142 ha
	<b>Total Suelo Rústico</b>	<b>3.854 ha</b>
	<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>3.964 ha</b>

**Ámbitos delimitados:**

Fase 1: (antes de 4 años desde la aprobación del POM)

Fase 2: (antes de 8 años desde la aprobación del POM)

Espinosa

SUNC:

(Fase 1) UA-1 y UA-2 residenciales

SUB:

(Fase 1) SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4 residenciales. (Fase 2) SI-7, SI-8 y SI-9 industrial.

Carrascosa

SUB:

(Fase 1) SR-5, y además (San Roque) industrial (modificación puntual de AD, CPU 11 marzo 2009

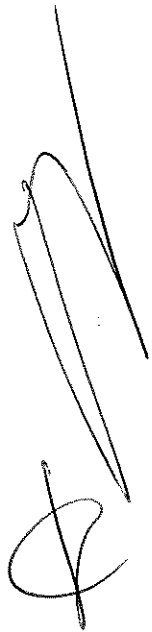
(Fase 2) SR-6 residencial

Número de viviendas previsto:

Sistemas Locales y Generales previstos por el POM:

(pg59-MJ-Dimensiones básicas del Plan de Ordenación Municipal





# Castilla-La Mancha



	PREVISTO					TOTAL POM	
	ACTUAL	Urbano Consolidado	Urbano No consolidado	Urbanizable Residencial	Urbanizable Industrial	Total nuevo	Total antiguo
Superficie de suelo neto lucrativo		459.119 m <sup>2</sup> 29.664 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	8.551 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	119.959 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	128.510 m <sup>2</sup> 67.548 m <sup>2</sup>	1.629 m <sup>2</sup> 1.212 m <sup>2</sup>
Uso residencial							
Uso productivo							
Vivienda libre		331.148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.986 m <sup>2</sup>	60.623 m <sup>2</sup>	66.609 m <sup>2</sup>	197.756 m <sup>2</sup>
Viv. Protegida		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.565 m <sup>2</sup>	25.981 m <sup>2</sup>	28.546 m <sup>2</sup>	28.546 m <sup>2</sup>
Total residencial		331.148 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8.551 m <sup>2</sup>	86.604 m <sup>2</sup>	95.195 m <sup>2</sup>	226.303 m <sup>2</sup>
Productivo		20.765 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>		73.309 m <sup>2</sup>	73.309 m <sup>2</sup>	94.074 m <sup>2</sup>
Techo edificable							
Techo poblacional		1.707 hab.	1.384 hab.	91 hab.	925 hab.	2.407 hab.	4.108 hab.
Viviendas estimadas							
Libres		723 viv.	587 viv.	27 viv.	274 viv.	883 viv.	1.611 viv.
Protegidas		0 viv.	0 viv.	12 viv.	118 viv.	129 viv.	129 viv.
Total viviendas		723 viv.	587 viv.	39 viv.	392 viv.	1.012 viv.	1.741 viv.
Dotacional							
S. Generales		10.605 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	10.605 m <sup>2</sup>
S. Locales		19.759 m <sup>2</sup>	2.238 m <sup>2</sup>	17.321 m <sup>2</sup>	5.624 m <sup>2</sup>	25.182 m <sup>2</sup>	44.941 m <sup>2</sup>
Total Dotacional		30.364 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	17.321 m <sup>2</sup>	5.624 m <sup>2</sup>	25.182 m <sup>2</sup>	55.546 m <sup>2</sup>
Espacios libres							
S. Generales		31.548 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14.862 m <sup>2</sup>	1.998 m <sup>2</sup>	16.860 m <sup>2</sup>	48.408 m <sup>2</sup>
S. Locales		38.321 m <sup>2</sup>	1.367 m <sup>2</sup>	21.396 m <sup>2</sup>	11.419 m <sup>2</sup>	34.182 m <sup>2</sup>	72.503 m <sup>2</sup>
Total Esp. Libres		69.869 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	36.258 m <sup>2</sup>	13.417 m <sup>2</sup>	51.042 m <sup>2</sup>	120.911 m <sup>2</sup>
Infraestructuras							
S. Generales		696 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	14.471 m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	15.039 m <sup>2</sup>	15.735 m <sup>2</sup>
Red viaria							
S. Generales		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Viarío local		133.860 m <sup>2</sup>	5.023 m <sup>2</sup>	55.283 m <sup>2</sup>	24.184 m <sup>2</sup>	84.490 m <sup>2</sup>	218.350 m <sup>2</sup>
Total R. Varía		133.860 m <sup>2</sup>	5.023 m <sup>2</sup>	55.283 m <sup>2</sup>	24.184 m <sup>2</sup>	84.490 m <sup>2</sup>	218.350 m <sup>2</sup>

Sistemas generales previstos:

- SG de Infraestructuras: DF 1ª TrLOTAU, Zonas de protección de carreteras
- SG de Infraestructuras: Pasillos eléctrico (SR-6)
- SG de Infraestructuras: EDAR Carrascosa
- SG Espacios Libres: (previsión mayor de 2000 habitantes)
- SG Dotacional: Suelo Educativo: Reserva de suelo educativo, tanto en Espinosa como en Carrascosa (más de 4.700 m² en cada núcleo). Total 9.496 m².

4.

5. **INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP)**

Resolución de la Alcaldía	12/08/2013	"...abrir un periodo de información pública de cuarenta y cinco días..."
DOCM	27/09/2013	Publicación de la Resolución en la que se acuerda someter a Información Pública el POM y el ISA. (art 30 de la L4/2007 y art. 135.2.a) del RP)
Periódico	23/09/2013	Nueva Alcarria (POM e ISA)

6. **INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP)**

A continuación se enumeran de forma no exhaustiva las Administraciones y organismos afectados por la información pública.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
-------------------------	----	----	----------------------------



**Castilla-La Mancha**

Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Confederación Hidrográfica del Tajo		<p>(20/10/2012) Se recibe informe de la CHT sobre la EPRI que informa de la ARPSI 6 en su tramo 4 afecta al TM de EH. Hasta que la CHT no elabore los "mapas de peligrosidad y..." el Ayto no puede emprender ninguna actuación cercana al tramo de cauce señalado sin informe de la CHT-</p> <p>(14/05/2015) Se recibe informe de la CHT, por el que entre otras cosas, Manifiesta que hay recurso hídrico suficiente pero que se necesita informe de la Mancomunidad de Aguas del Bornova (viabilidad suministro) y manifiesta que no puede pronunciarse sobre posibles afecciones al cauce público por falta de documentación, entre otros.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- (planos de la delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre de paso, zona de policía y zonas inundables para la avenida de 500 años de periodo de retorno en relación con la clasificación del suelo propuesta por el POM)</li></ul> <p>No se aporta ningún informe nuevo después de habérselo pedido en el requerimiento.</p>
Saneamiento: "Infraestructuras Agua de C-LM"	del 23/09/2013	<p>Informe no concluyente: (sólo aporta datos) En referencia a la construcción de la EDAR: <i>"Actualmente las obras se encuentran suspendidas en cumplimiento del Plan de Garantía de los Servicios Básicos de Castilla La Mancha"</i></p> <p>Caudal de la EDAR proyectada 240 m<sup>3</sup>/día Caudal estimado a futuro en el POM 822,53 m<sup>3</sup>/día</p>
Abastecimiento: "Infraestructuras Agua de C-LM"	del 23/09/2013	<p>Pertenece al Sistema del Bornova que tiene una capacidad máxima de 48 l/sg. Demanda prevista en el POM asciende a 11,90 l/sg "Todos los beneficiarios del sistema de abastecimiento tienen derecho al uso conjunto e indistinto del caudal global..." <i>"Con vistas a una planificación futura, Infraestructuras del Agua de Castilla La-Mancha se ve en la necesidad de solicitar a los ayuntamientos que establezcan prioridades entre los desarrollos que han planteado y que están tramitando..."</i></p>

Mancomunidad de "La Muela"	18/09/2007	No puede pronunciarse (en ese momento) sobre si podrá o no suministrar caudal suficiente  La CHT dice que esta Mancomunidad no es competente (14/05/2015)
Mancomunidad del Bornova (Sistema Alto Bornova)		Solicitado informe (05/06/2007) por el Ayto No Presentado
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	06/05/2014	"...con carácter previo a cualquier intervención en la zona de afección del ferrocarril,..., el promotor de la actuación deberá solicitar autorización expresa de ADIF..." Existe otro informe (01/10/2013) con algunas observaciones relevantes.
Ministerio de Fomento DG de Ferrocarriles	13/07/2007	"...no existe impedimento para el desarrollo del POM siempre que se cumplan...recordándose que las actuaciones desarrolladas en dicho plan deberán ajustarse a la solución definitiva que se apruebe para la supresión del paso a nivel del P.K. 91/039"
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM		
Carreteras de la J.C.C.M.	21/11/2013	Favorable (CM-101- Reb básica)
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	15/01/2014	Favorable (GU-150, GU-166 y GU-167)
Consejería competente en materia de Medio Ambiente	17/02/2015	Acuerdo con la Memoria Ambiental
Servicio Periférico en materia de Servicio de Montes y Espacios Protegidos	13/11/2013	Informe que delimita las áreas que está protegidas (No hay "espacios naturales protegidos" pero sí LIC(red natura), Montes Públicos, Vías Pecuarias, que se representan en los planos de información,...
Servicio Periférico de Patrimonio Cultural	05/10/2015	Favorable
Servicio Periférico Competente en Materia de Salud		
Servicio Periférico Competente en Materia de Bienestar Social	08/10/2014	Favorable (Accesibilidad)
Servicio Periférico de Educación y Ciencia	15/10/2015	Favorable
Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura (Vías Pecuarias)	23/09/2013	Informe que enumera las Vías Pecuarias dentro del Término Municipal.
Compañía Suministro Eléctrico		



**Castilla-La Mancha**

Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Compañía Suministro Gas			
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones			
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

CHT. Se debe dar cumplimiento al contenido de los informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de (20/10/2012) y (14/05/2015)

(23/09/2013) Aguas C-LM, abastecimiento: "Con vistas a una planificación futura, Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha se ve en la necesidad de solicitar a los ayuntamientos que establezcan prioridades entre los desarrollos que han planteado y que están tramitando..."

No se encuentra nuevo informe, que se manifieste inequívocamente sobre el fondo de la cuestión, (favorable o desfavorable) sobre la existencia de abastecimiento suficiente en relación al crecimiento planteado por el POM. Se precisa su incorporación al expediente de tramitación del POM. Igualmente, es necesario que Aguas C-LM aclare si sería necesaria la modificación y/o ampliación de las infraestructuras de abastecimiento.

A la vista del informe de Aguas C-LM, se refuerza la necesidad de que se aporte en el POM el orden que se prevea para el desarrollo de los sectores.

(18/09/2007) Mancomunidad de "La Muela": (abastece a Valdeancheta ) (SRR según el plano OE.1.a) Argumenta que derivado de encontrarse en redacción el proyecto de Renovación de Redes, no le es posible pronunciarse sobre si podrá suministrar el caudal necesario o no. Se precisa informe actual.  
( / / ) Mancomunidad del Bornova (Sistema Alto Bornova). Se precisa que se presente informe de dicha entidad.

REFLEXIÓN AL RESPECTO

El Texto Refundido de la Ley de Aguas introduce el concepto de "zona inundable" en el artículo 11 como los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, los cuales conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.

1. Esta definición es precisada por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en la redacción dada por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que define la "zona inundable" en su artículo 14, considerando zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

2. El mencionado artículo 11 del RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio continúa su dicción sobre las limitaciones de los usos en zonas inundables así:

3. **2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.**

3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

El Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Hidráulico aprobado por el Real decreto 849/1986, de 11 de abril explicitaba la gestión del riego de inundación indicando en su expositivo:

*La gestión del riesgo, uno de los aspectos fundamentales que debe abordar un país moderno, es el hilo común de esta modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1086, de 11 de abril, que persigue como objetivo la protección de las personas y los bienes, y del medio ambiente, a través de la modificación de la normativa sobre inundaciones y de la introducción de un nuevo título relativo a la seguridad de presas, embalses y balsas.*

(...)

*La creciente y rápida presión sobre los cauces, fundamentalmente urbanística, reduce día a día el espacio fluvial, incrementa los riesgos frente a las inundaciones y menoscaba la protección medioambiental del dominio público hidráulico, exigida por la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Ambas directivas, una ya incorporada a la Ley de Aguas y la otra pendiente de incorporación, suponen el reconocimiento de que el dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales, que hasta la fecha no habían sido incorporadas de manera clara y expresa en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que la reforma obedece a la necesidad de que su texto se ajuste a los requerimientos que directa e indirectamente suponen esas nuevas funciones que la Ley de Aguas, por su parte, ya ha incorporado conceptualmente y de cara a la planificación de las cuencas conforme al nuevo modelo que supone la Directiva Marco del Agua. Por ello, el presente proyecto se basa en la competencia del Estado para promulgar legislación básica de protección del medio ambiente del artículo 149.1.23.ª de la Constitución, sin perjuicio de otros títulos competenciales adicionales que se mencionan en la disposición final primera. Todo ello hace necesario que la Administración hidráulica disponga con urgencia de una herramienta de gestión que le permita actuar eficazmente contra estos efectos nocivos, que pondrá a disposición de los ciudadanos la delimitación cartográfica del dominio público hidráulico, la zona de flujo preferente y las zonas inundables y tendrá un efecto preventivo que será decisivo para luchar contra las actuaciones que producen daños medioambientales al sistema fluvial y riesgos futuros a los ciudadanos. Asimismo, la aplicación de los criterios establecidos en estas directivas europeas obliga a modificar algunos aspectos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tales como la definición de cauce, la regulación de las zonas que lo protegen, la zona de servidumbre y la zona de policía, y la regulación de las zonas inundables.(...)*

*La protección del dominio público hidráulico, a través de las zonas de servidumbre y de policía, debe prevenir su deterioro y el de los ecosistemas acuáticos y proteger el régimen de las corrientes en avenidas. En consecuencia, la zona de servidumbre adquiere nuevas funciones como la protección del ecosistema fluvial y del*



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

paso público peatonal, además de las tradicionales de vigilancia, salvamento y amarre de embarcaciones. La zona de policía adquiere su auténtica relevancia en la protección del régimen de corrientes, fijándose criterios técnicos para que esa protección del régimen de corrientes sea eficaz, y se pone un énfasis especial en la posibilidad de ampliar los 100 metros de anchura de dicha zona, cuando sea necesario para la seguridad de las personas y bienes, estableciéndose, asimismo, criterios técnicos precisos para evaluar tal posibilidad. Las zonas que cumplen los dos requisitos anteriores -proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes- se denominan zonas de flujo preferente, y en ellas el Organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas. De esta manera, se da cumplimiento a las exigencias de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, que determina que los Estados miembros deben incorporar políticas sobre gestión del riesgo de inundaciones que garanticen al máximo la seguridad de los ciudadanos, adoptando criterios adecuados de usos del suelo, y que permitan la laminación de caudales y de carga sólida transportada ampliando, en la medida de lo posible, el espacio fluvial disponible. Las zonas inundables son también de gran trascendencia, dadas las consecuencias dramáticas, en pérdida de vidas humanas y en repercusiones económicas, que las inundaciones han supuesto en nuestro país, sin que las herramientas disponibles en nuestra legislación de aguas para la gestión de inundaciones hayan resultado totalmente eficaces. Aunque las consecuencias de las avenidas están, en muchos casos, directamente relacionadas con la ordenación del territorio, competencia de las comunidades autónomas, la Administración General del Estado debe impulsar la colaboración entre administraciones y desarrollar mecanismos de gestión del riesgo, en línea con lo establecido en la directiva de evaluación y gestión del riesgo de inundación, para incrementar la eficacia en la protección de la población. Por ello, se plantea la elaboración de un Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, a desarrollar en colaboración con las comunidades autónomas, que aportará una información muy valiosa para que se tenga en cuenta por las restantes administraciones en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, y que será imprescindible para incrementar la seguridad de los ciudadanos.

La Directiva 2007/60/CE de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación fue la norma europea antecesor del reglamento expuesto, que intentaba prevenir para minorar los daños por estas circunstancias y fue objeto de transposición al ordenamiento jurídico estatal por Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, el cual señala en su artículo 15 Coordinación con otros planes. 1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.

Los planes de gestión del riesgo de inundación deben aprobarse antes del 22 de diciembre de 2015 estando en la actualidad en fase de información pública.

En este sentido de necesidad de clasificación como suelo rural, rústico en nuestra terminología autonómica, ya era recogida en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Real Decreto Legislativo 7/2015 (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), al establecer en su artículo 21.2.a) que se encontrarán en suelo rural, entre otros, "...aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística."

Nuestra normativa indica como categorizar el suelo rústico en el artículo 47 del TRLOTAU aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo:

*2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:*

*A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.*

*A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:*

*a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*

*b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.*

*B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.*

*C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.*

*2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.*

El Reglamento de Suelo Rústico puntualiza desarrollando lo anterior en el artículo 5 Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno

*1. Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:*

*a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental: al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.*

*A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:*

*i) En el caso del dominio público hidráulico: en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este*





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

*Reglamento; así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.(...)*

Ténganse en cuenta que la normativa urbanística es anterior a la previsión de riesgos de inundaciones de los anteriores textos normativos que hemos aludido.

A pesar de existir informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, este no es concluyente, dado que todavía pide que se complete la documentación en referencia a zonas inundables exigido, y a la vista de la legislación de aplicación así como de la consulta realizada al portal del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y concretamente a la cartografía existente sobre la delimitación del dominio público hidráulico (DPH) y zonas inundables del río Henares en el periodo de retorno de 500 años, se observa lo siguiente:

Que la ARPSI (Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación), ES030-06-03 tramo 4 atraviesa el núcleo de Espinosa de Henares superponiéndose con total claridad tanto al parte del SUC como de los nuevos sectores planteados SR-1, SR-2, SR-3 (Residenciales) y SI-7, SI-8 (industriales).

Sobre los sectores SR-5 y SI-9, se desconoce el riesgo de inundabilidad (dado que aún está pendiente de aportar el estudio de avenidas). El posible desarrollo de estos dos ámbitos, estará condicionado a la obtención de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## **7. DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP)**

Municipios a los que se les ha solicitado dictamen o a los que se les ha informado de la tramitación del POM de Espinosa de Henares:

Fuencemillán, Montarrón, Copernal, "Hita", Menbrillera, Cogolludo, Alarilla.

## **8. ALEGACIONES**

Según certificado del secretario del Ayuntamiento de Espinosa de Henares (certificado de 29 de mayo 2014), durante el periodo de información pública (DOCM: nº 188 de 27/09/2013 y periódico Nueva Alcarria de 30/08/2013), por un plazo de 45 días, "no se ha presentado ninguna alegación".

## **9. APROBACIÓN INICIAL (ART.135.3 RP)**

Según certificado del secretario del Ayuntamiento de Espinosa de Henares, el 25 de marzo de 2015 se adoptó el acuerdo de: "Aprobar inicialmente el Plan de Ordenación Municipal de Espinosa de Henares".

## **10. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA**

Como ya se dijo en el Informe Único de Concertación,

Se aporta la documentación del POM conforme al contenido del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para "Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales" que estipula, en la Disposición Transitoria Única, su aplicación en los Planes en curso de aprobación y se considera que, para el estado de tramitación de este Plan, sería de aplicación el primer párrafo. (Dado que a la entrada en vigor de la mencionada NTP, no se había producido aún el trámite de información pública del POM).

#### NTP

*"Disposición transitoria única. Planes en curso de aprobación.*

*El contenido de esta Norma Técnica de Planeamiento será obligatorio para los planes que a su entrada en vigor no hubieran iniciado el trámite de su sometimiento a información pública."*

Al mismo tiempo, se entrega la documentación cumpliendo lo dispuesto en los puntos "3.4-Especificaciones para la entrega en soporte papel" y "3.5-Especificaciones para la entrega en soporte portable"

El art. 30 de la TRLOTAU (La documentación de los planes) establece la documentación que deben contemplar los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

TRLOTAU	Contenido del artículo	Presentado
30.1ª	Memoria	Sí
	Diferenciación expresa de la OE y OD	Sí
30.2ª	Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)	Sí
30.3ª	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	Sí
30.4ª	Ordenación del Tráfico	Sí
30.5ª	Normas Urbanísticas	Sí
30.6ª	Planos y documentación gráfica (información y ordenación)	Sí

El artículo 40 del RP (Documentación de los Planes de Ordenación Municipal) expresa el contenido de los POM

RP	Contenido del artículo	Presentado
40.1ª	Memoria informativa y justificativa	Sí
	Planos de información	Sí
	Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	Sí
	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	Sí
	Catálogo de suelo residencial público	Sí
	Planos de ordenación	Sí



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento


Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

## 11. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN

### Ordenación Estructural (OE)

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP

19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. (modelo de evolución urbana)</p> <p>Se argumenta en la pg5-MJ y en el Anexo I de la MJ</p> <p>Dp global 1,44 habts/100m<sup>2</sup>er</p> <p>Dp casco antiguo: 1,75</p> <p>Dp residencial unifamiliar: 1,18</p> <p>Dp unidades de actuación: 1,5</p> <p>Dp sectores: 1,5</p> <p>Finalmente se establece 1,5 habts/100m<sup>2</sup>er</p> <p>Referido a las infraestructuras:</p> <p><u>Abastecimiento</u>: Según el POM (MJ: Anexo Técnico I: Abastecimiento) Derivado de la población prevista por el POM 4.108 habitantes y de las tablas del Plan Hidrológico Nacional (previas a 2014), 250 l/habt-día = 11,90 l/sg.</p> <p><u>Saneamiento</u>: Según el POM (MJ: Anexo Técnico II: Saneamiento y Depuración). Derivado del cálculo anterior, relativo al abastecimiento, el Anexo contempla un caudal de saneamiento del 80% del abastecimiento, es decir 9,52 l/sg.</p> <p><u>Depuración</u>: De forma genérica, los colectores se valoran y asignan en el ISE (pg-60-MJ)</p> <p>EDAR Espinosa: Figura en el Anexo Técnico II como EDAR existente y no se nombre ampliación alguna.</p> <p>EDAR Carrascosa: Figura en el Anexo Técnico II la necesidad de construcción de una EDAR para los 2.000 habitantes que el POM considera techo poblacional de Carrascosa de H. Para lo que señala una reserva suelo dotacional junto al río Henares.</p> <p>Figura en el ISE (pg 64 MJ) como carga compartida entre el Ayto y (188.255) y los Sectores SR-5 y SR-6 (privado)(41.745)</p> <p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>Se argumenta en la pg5-MJ</p>
------	---



19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p>Suelo Urbano Se regula en la pg11-MJ y pg85-NNUU</p> <p>Suelo Urbanizable Se regula en la pg12-MJ y pg112-NNUU</p>
------	--

19.2	<p>Suelo Rústico Se regula en la pg14-MJ y pg118-NNUU</p> <p>19.2.a) : Tratamiento de los Bienes de Dominio Público</p> <p>Queda regulado en el punto 1.10 (pg31-MJ) <i>(dominio público de cauces, vías pecuarias, carreteras, montes públicos (Montes Riberas del Aliendre y Riberas del Río Sotillo) y sistemas generales y locales) y en los planos de ordenación</i></p> <p>19.2.b) Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso</p> <p>Queda regulado en el punto 1.11 (pg32-MJ)</p> <p>19.2.c) Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.</p> <p>Queda regulado en el punto 1.12 (pg32-MJ)</p>
------	--



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

(Antigua Observación SR):

En referencia al Artículo 363 y a la definición de "obra menor"

Se reseña que el art.2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación se expresa como sigue:

"2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta."

Como reflexión a lo citado anteriormente:

Concepto de obra menor: Se observa, tras la consulta a la legislación aplicable, que la determinación de los conceptos de obra mayor y de obra menor no ha sido abordada por la legislación urbanística de Castilla la Mancha y es en todo caso la LOE, de ámbito estatal, la que más se aproxima a una distinción entre ambas. Aún así, no llega a nombrarlas como tales y su alusión se plantea en términos de "construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica".

Esta falta de concreción conlleva la necesidad de interpretación de las disposiciones legales. Así pues, y siempre desde la premisa de garantizar la seguridad en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) (Real Decreto 314/2006) y de sus Documentos Básicos (DB-Seguridad Estructural, DB-Seguridad en caso de Incendio, DB-Seguridad de Utilización y Accesibilidad, DB-Protección frente al Ruido, DB-Ahorro de Energía), resulta difícil concretar qué obras son "obra mayor" y cuáles son "obra menor", por el simple hecho de haber determinado una superficie mínima o una altura máxima.

19.3	Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma Interior
	Se argumenta en la -MJ
	Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores
	Se argumenta en el punto 1.3 -MJ
	1ª Fase: SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 y el Sector Industrial San Roque. (4 años desde la aprobación del POM)
	2ª Fase: SR-6, SI-7, SI-8 y SI-9; se empezarán a tramitar después de los anteriores y antes de 8 años desde la aprobación del POM.

19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.</p> <p>Se argumentan en la pg17-MJ hasta la pg25-MJ Usos globales: Residencial e Industrial Intensidades: <i>Total municipio: 426.303 m2</i></p> <p>Densidad Poblacional: ver punto 19.1 de este Informe de Ponencia Zonas de Ordenación Urbanística (pg21-MJ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZOU-1: Casco Antiguo</li> <li>- ZOU-2: Residencial Unifamiliar</li> <li>- ZOU-3: Urbano Industrial</li> <li>- ZOU-4: Urbano No Consolidado</li> <li>- ZOU-5: Sectores Residenciales</li> <li>- ZOU-6: Sectores Industriales</li> </ul> <p>Áreas de Reparto Aprovechamiento Tipo: Tablas pg 24 y 25-MJ y Fichas Urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA-1: 0,488; Cesión de aprovechamiento= 10,64%</li> <li>- UA-2: 0,454; Cesión de aprovechamiento= 9,70%</li> <li>- SR-1: 0,343; Cesión de aprovechamiento= 10,05%</li> <li>- SR-2: 0,343; Cesión de aprovechamiento= 10,07%</li> <li>- SR-3: 0,343; Cesión de aprovechamiento= 10,07%</li> <li>- SR-4: 0,343; Cesión de aprovechamiento= 10,07%</li> <li>- SR-5: 0,339; Cesión de aprovechamiento= 9,94%</li> <li>- SR-6: 0,337; Cesión de aprovechamiento= 9,89%</li> <li>- SI-7: 0,534; Cesión de aprovechamiento= 10,00%</li> <li>- SI-8: 0,534; Cesión de aprovechamiento= 10,00%</li> <li>- SI-9: 0,534; Cesión de aprovechamiento= 10,00%</li> <li>- S-San Roque: 0,782; Cesión de aprovechamiento= 10,00%</li> </ul> <p>Dado que cada ámbito (UA-SR-SI) configura un Área de Reparto independiente de las demás, de cumplir la cesión de aprovechamiento lucrativo (según art.68.b).29 del TrLOTAU)</p>
------	---



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento


Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

19.5	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)</p> <p>Sistema General de espacios libres:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>según art 24.1.e) del TrLOTAU según el artículo 19.5.a) del RP: (se aporta justificación -MJ)</li><li>Según art 24.2 RP: Se aporta justificación sobre el "acceso peatonal y la centralidad" en la pg-MJ.</li></ul> <p>Sistema General de Equipamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>según art 24.1.e) del TrLOTAU según el artículo 19.5.c) del RP:</li></ul> <p>Sistema General de Infraestructuras:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Según Disposición Final Primera punto Tres del TrLOTAU: Se aporta justificación en la pg 28-MJ y en los planos de ordenación.</li></ul>
19.6	<p>Objetivos de los Instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <p>Se aporta justificación en la pg 29-MJ, en las fichas urbanísticas de las NN.UU. (UA-1, UA-2, S-1, S-2, S-3, S-4 y S-5) y en los planos de ordenación detallada.</p>
19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p>Se aporta justificación en la pg 30 y ss-MJ ,</p> <p>(pg30-MJ) En el punto 1.9 "Criterios para la Ordenación del Suelo Rústico", se desarrolla esta cuestión dentro del proyecto de POM. Por esta razón se pone en conocimiento de esa Administración que:</p>
19.8	<p>Reservas para VPP</p> <p>Se aporta justificación en las tablas de las pg 23 y 24-MJ y en la pg 32 y 33-MJ en fichas urbanísticas de las NN.UU (UA-1, UA-2, S-1, S-2, S-3, S-4 y S-5).</p>

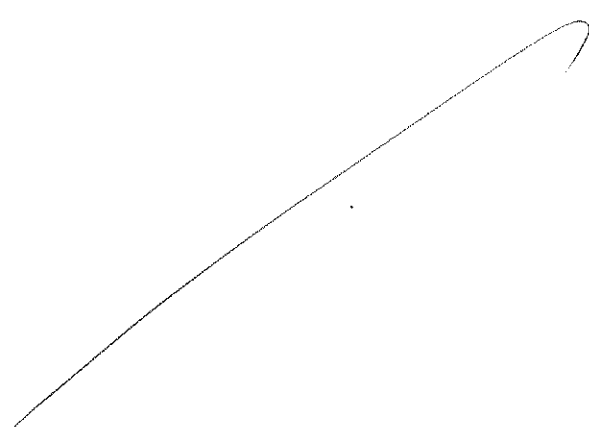
### Ordenación Detallada (OD)

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TrLOTAU y en el artículo 20 del RP

24.2.a)	<p>Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano</p> <p>SUC: Se aporta la OD en los planos de OD</p> <p>SUNC: Se aporta la OD de las UA-1 y UA-2 en las fichas urbanísticas de las NN.UU. y en los planos de OD (OD.1a).</p>
20.1	<p>Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.</p> <p>Se aportan en la MJ y en el Título V "Regulación del SU" de las NN.UU.</p>



20.2	Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes No procede
20.3	Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales. Se aporta la OD en los planos de OD (OD-1a, OD-1b, OD-2a y OD-2b) y en el Título VIII de las NN.UU. "NN.UU. Reguladoras de la Urbanización".
20.4	Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales Se aporta la OD referida a las redes de infraestructuras en la pg 34-MJ y en los planos de OD, (OD-3, OD-4 y OD-5).
20.5	División , en su caso, en unidades de actuación (UA). Se aporta. Se definen dos UA en el SUNC de Espinosa de Henares (pg 34-MJ, planos de OE y de OD)
20.6	Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). No se delimitan
20.7	Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística
20.8	Establecimiento de la ordenación urbanística detallada en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo Se aporta en los planos de OE y de OD (SR-1, SR-2, SR-3, SR-4 y SR-5)
20.9	Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación. Se aporta en la pg43-MJ y en los planos OD-1a y OD-1b.







Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento



12. CUADRO ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

POM											
	SU		SUB								
	AR-UA-1 UA-1	AR-UA-2 UA-2	AR1-/SR-1	AR-2/SR-2	AR-3/SR-3	AR-4/SR-4	AR-5/SR-5	AR-6/SR-6	AR-7/SI-7	AR-8/SI-8	AR-9/SI-9
Área de reparto	5.513	11.666	24.794	24.703	57.182	34.626	37.965	59.643	23.301	23.816	25.449
Superficie Total del AR (m <sup>2</sup> s)											
Sistemas Generales adscritos											
Zonas Verde (m <sup>2</sup> s)			1.310	1.381	5.025	1.632	1.282	---	1.998	2.105	2.127
Dotacional (m <sup>2</sup> s)			0	0	0	0	0	1.050	0	0	0
Infraestructuras			896	783	0	1.401	2.500	7.695	568	518	678
Sistemas Generales incluidos											8 - 1ª Pl
Superficie del Ámbito (m <sup>2</sup> s)	5.513	11.666	22.588	22.539	52.157	31.593	34.183	50.898	20.735	21.193	22.644
Uso característico (uso mayoritario)	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial	Industrial	Industrial
Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	2.921	5.630	9.035	9.016	20.863	12.637	13.673	21.380	12.441	12.716	13.586
Coefficientes correctores											
Residencial	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
Residencial (VPP) (30% m <sup>2</sup> c)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80			
Terciario comercial y oficinas											
Dotacional privado											
Industrial											
Aprovechamiento Obj (ua)	2.745	5.292	8.493	8.475	19.611	11.879	12.853	20.097	12.441	12.716	13.586
(EdifxCoef)											
Aprovechamiento Tipo	0,498	0,454	0,343	0,343	0,343	0,343	0,339	0,337	0,534	0,534	0,534
Aprovechamiento Patrimonializable											
Aprovechamiento No Patrimonializable											
Aprovechamiento	10,64%	9,70%	10,05%	10,07%	10,07%	10,07%	9,94%	9,89%	10%	10%	10%
Porcentaje min de vivienda protegida (30%) (m <sup>2</sup> c)	876	1.689	2.711	2.705	6.259	3.791	4.102	6.414	No procede	No procede	No procede

## 13.

**CUADRO SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES**

EMD según TrLOTAU-RP-L Sectorial: azul

Propuesta de POM: verde

	TrLOTAU / RP / Legislación Sectorial	UA-1	UA-2	SR-1	SR-2	SR-3	SR-4	SR-5	SR-6	SI-7	SI-8	SI-9
Superficie Ámbito (sin SG adscritos)		5.513	11.666	22.588	22.539	52.157	31.593	34.183	50.898	20.735	21.193	22.644
Edificabilidad lucrativa total		2.921	5.630	9.035	9.016	20.863	12.637	13.673	21.380	12.441	12.716	13.586
Dotacional	Residencial: (20m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c) Industrial: 1/3(0,15 x Ss ordenada)			1.807	1.803	4.173	2.527	2.735	4.276	3.110	3.179	3.397
Zonas verdes (S.L)	Residencial: Si e < 0,6 → 10% Ss ordnda (sinSG) Si e > 0,6 → 18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c	551	1.166	2.259	2.254	5.216	3.159	3.418	5.090	6.221	6.358	4.076
(10% sup. Total ordenada descontando sup S.G adscritos (art. 21 y 22 RP)	Industrial: 2/3(0,15 x Ss ordenada) {ar-24.1.e) TrLOTAU) {art. 19.5.a) RP) habts previstos 4.112 > 2.000 SGZV 0 m2	200 Art24.1	1.167	2.259	2.254	5.216	3.159	3.418	5.090	6.221	6.358	4.076
Zonas verdes (S.G)		Art.70.2	-	1.355	1.352	3.129	1.896	2.051	3.207			
Protección de carreteras (SG)	Disp. Final Primera TrLOTAU		0	1.310	1.381	5.025	1.632	1.282	No definida	1.998	2.105	2.127
Protección ambiental (SG)												
Infraestructuras (S.G)												
Aparcamiento privado	(SUB) Sup.viv <120m <sup>2</sup> tr Sup.viv >120m <sup>2</sup> tr 1,5pl/100m <sup>2</sup> tr			896	783	0	1.401	2.500	7.695	568	518	678
Aparcamiento público / reserva personas con movilidad reducida	(SUNC) 1plz/200m <sup>2</sup> tr (SUB) mín 50% privadas / (Orden VVV/561/2010 art.35.1 Reserva movilidad reducida 1 plz / 40 plz públicas	15 / 1	29 / 1	68 / 2	68 / 2	157 / 4	95 / 3	103 / 3	161 / 5	32 / 1	32 / 1	34 / 1
Red Vía		20 / 1	68 / 2	85 / 3	80 / 2	261 / 7	112 / 3	134 / 4	No definida	No definida	No definida	No definida



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

#### **14. NORMAS URBANÍSTICAS**

Sin observaciones

#### **15. CONCLUSIÓN**

En cumplimiento del artículo 37.3 y 37.4 se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, el siguiente Acuerdo:

La denegación de la clasificación como Suelo Urbanizable de los sectores planteados SR-1, SR-2, SR-3 (Residenciales) y SI-7, SI-8 (Industriales) en aplicación de la legislación en materia de aguas y de urbanismo, que no permite la aprobación de planeamiento urbanístico con usos incompatibles con el riesgo de inundación. Se deberá clasificar todo el suelo afectado por dicho riesgo, según estudios preceptivos y cartografía oficial, como suelo rústico, en cumplimiento de la legislación urbanística estatal y autonómica referida en este informe.

La aprobación del resto del documento con las especificaciones que se manifiestan en este informe, referidas a la solicitud de informe a la CHT previa a los desarrollos del SR-5 y el SI-9.

Comienza un arduo debate sobre el alcance de la propuesta al modelo del POM de Espinosa de Henares y la necesidad de que el municipio se pronuncie al respecto por ejemplo sobre el mantenimiento del suelo urbanizable realizando proyectos de obras que eviten ese riesgo, así como de la incongruencia de la información o desinformación sobre el riesgo de inundabilidad y su vigencia.

Igualmente se ve la necesidad de pronunciamiento expreso de la CHT.

Finalmente por unanimidad la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA:

- **SUSPENDER LOS SIGUIENTES SECTORES: SR1, SR2, SR3, SI7 Y SI8**
- **SUSPENDER EL SECTOR SI9** afectado por la suspensión de los anteriores al quedar discontinuo a efectos que se reconsidere en función del destino de la clasificación de los anteriores.
- Solicitar expresamente como Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo un informe a CHT sobre el ARPSI que afecta al núcleo de Espinosa de Henares.
- Solicitar al Ayuntamiento que se manifieste sobre lo anterior.
- **APROBAR EL RESTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES**, con el sector SR con las especificaciones que se manifiestan en el informe, referidas a la solicitud de informe a la CHT previa al desarrollo del SR-5.

Se ordene la diligencia de la aprobación y publicación en el D.O.C.M.

Se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento

de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

3º.- Plan de Ordenación Municipal de Orea (art. 37 TRLOTAU y art. 136 del RP).

Expone este punto del orden del día, la Jefa de Sección, de conformidad con el informe del Servicio, relativo a comprobar la subsanación de las objeciones urbanísticas realizadas con anterioridad en la tramitación

REFERIDO A LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DEFINITIVA. ART 136 RP

1.	DATOS DE PARTIDA .....	29
2.	ANTECEDENTES .....	29
3.	INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP).....	37
4.	INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP).....	37
5.	DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP).....	41
6.	ALEGACIONES y/o SUGERENCIAS .....	41
7.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP y NTP) .....	41
8.	EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN ( .....	44
	Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TrLOTAU y art. 19 RP) .....	44
	Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TrLOTAU y art. 20 RP).....	52
	Informe de Sostenibilidad Económica (art.15.4-LS 2/2008) (art.30.3ª-TrLOTAU) .....	55
9.	CUADRO ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....	56
10.	CUADRO SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) (art.24.1.e) TrLOTAU) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES (art. 22 RP) .....	56
11.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.....	57
12.	NORMAS URBANÍSTICAS .....	57
13.	ERRATAS .....	60
14.	CONCLUSIÓN .....	60



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**1. DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	Orea	FECHA ENTRADA	2015/10/13
SOLICITUD	"Aprobación Definitiva del POM de Orea"		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Plan de Ordenación Urbana. (POM)		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP		
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	2011/04/15 CCI	
	Aprobación Inicial	2014/06/11	
	37 TrLOTAU y 136 RP	Ayto: Solicitud de 24/06/2014  Requerimiento 19/01/2015  Solicitud de 13/10/2015 (Actual)	

**2. ANTECEDENTES**

24/06/2014: Se recibe en el Servicio Periférico de la Consejería de Fomento, solicitud de "Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Orea", municipio de Guadalajara. Dicha solicitud se entiende realizada al amparo del art. 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU) y el art. 136 del Reglamento de Planeamiento (RP).

20/01/2015: Se comprueba en el expediente abierto al efecto de la tramitación del POM de Orea, que ya fue emitido el Informe Único de Concertación Interadministrativa (IUCI) por la Comisión de Concertación Interadministrativa (CCI). Se emite por este Servicio de Urbanismo como requerimiento para la subsanación de las observaciones detectadas, de forme previa a su presentación ante la CPOTyU

13/10/2015: Se recibe, nuevamente, en la Dirección Provincial de Fomento (antes denominada Servicio Periférico), el POM de Orea, al objeto de obtener la Aprobación Definitiva

**DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

Planeamiento vigente: (pg 4-MI)

Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, aprobadas definitivamente por la CPU del 3 de diciembre de 1986.

Posteriormente se aprobó una modificación puntual:

– 24 de junio de 1994:

(Delimita la denominada entonces UA-1, al Sur del núcleo de Orea")

Superficie del Término Municipal:

(pg4-MI)

71,52 km<sup>2</sup> (7.152 Ha)

Altitud:

(plano I-04.2)

A. máx =1.881 m  
A. mín =1.487 m  
A. Orea = 1.480 m

**Términos municipales limítrofes:**

(pg4-MI)

Norte: Alcoroches (Gu), Alustante (Gu)

Este: Orihuela del Tremedal (Te), Comunidad de Albarracín (Te)

Sur: Griego (Te), Comunidad de Albarracín (Te)

Oeste: Checa (Gu)

**Núcleos Urbanos: (pg9-MI)**

Orea

Distancias: (a 188 Km de Guadalajara y 76 de Teruel)

Orea carece de pedanías

**Afecciones existentes**

Carreteras:

(pg5-MI)

- CM-2111
- Pista forestal asfaltada que une orea con la TE-V-9032 (esta última se introduce en el TM de Orea)

Líneas eléctricas:

- No existe ninguna subestación eléctrica
- No existen líneas de AT
- Sí existen Líneas de Media Tensión y Centros de Transformación (3 CT según pg44-MI) (plano-I-04.3)

**Observación 1**

En referencia a la infraestructura conformada por el abastecimiento eléctrico del municipio, se debe concretar en la MI todas las líneas de MT existentes. Se considera aportado en los planos de información (se describen en la pg 31-MI y en el plano I.04.3)

Vías Pecuarias:

(pg31-MI)

- Cañada Real de Merinas:  
Ancho 75,22 m, longitud 11,1Km

Cauces:

(pg8-MI)

- Río Cabrillas
- Río de la Hoz Seca
- Laguna de Salobreja (2.200m<sup>2</sup>)

Montes Utilidad Pública:

(pg31y32-MI)

- GU-157: Cerro Caballo (300,38Ha)
- GU-158: Dehesa de los Estepares (334,52Ha)
- GU-159: Dehesa de Valdemorales y Pinada de los Centenos (1.568,97Ha)



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- GU-305:Montes Comunales de Orea (2.392,49 Ha)

**Infraestructura de Abastecimiento:**  
(pg38-40-MI)

- Depósito I (del Monte): (250m3), se abastece de los manantiales "Los Aguaderos", "La Choza Vieja" y "Majadilla del Asno"
- Depósito II: está comunicado con el Depósito del Monte, y a él llega una traída desde el sondeo "La Veguilla".

Dichas captaciones carecen de la correspondiente concesión administrativa, y se ha redactado y tramitado el correspondiente proyecto de Concesión ante la CHT.  
(pg41-MI).

**Infraestructura de Saneamiento:**  
(pg40-MI) EDAR

*"Existen cuatro puntos de vertido al río Cabrillas, no disponiendo actualmente de sistema de depuración. El POM plantea la conexión de estos puntos hasta una futura depuradora".*

Según informe del Servicio de Obras Hidráulicas, Orea es uno de los municipios menores de 2.000 habitantes-equivalentes con EDAR en proyecto.

*"...la COTyV tiene encargada la redacción de un proyecto para la construcción de una depuradora para 1.500 habitantes equivalentes y un emisario principal..."*

(MJ-pg53) Según la MJ *"La red de saneamiento en alta, es decir el emisario y la depuradora están en proyecto y serán ejecutados por la Junta de Castilla La Mancha, siendo su diseño suficiente para las previsiones del Plan de Ordenación."*

**Espacios de la Red Natura 2000:**  
(pg18-MI)

*"El Término Municipal queda incluido dentro de la Red Ecológica Europea Natura 2000,..."*

**Lugares de Importancia Comunitaria:**

- LIC ES 4240016 Alto Tajo
- LIC ES4240022 Sabinars Rastreros de Alustante-Tordesilos

**Zonas de Especial Protección de Aves**

- ZEPA ES000092 Alto Tajo

**Espacios Naturales Protegidos:**  
(pg23-MI)

- Parque Natural Alto Tajo (declarado en abril de 2010)

Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial  
(según Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de C-LM)  
(pg27-MI)

Elemento Geomorfológico de Protección Especial: "con la información facilitada por la DG de Montes y Espacios Naturales se identifica uno al noroeste"

Hábitat de Protección Especial:

- Cervunales alpinizados o húmedos
- Sabinars Rastreros oromediterráneos
- Piornales oromediterráneos, tuberas ácidas o básicas o juncals higroturbosos
- Pinares de *P. sylvestris*

Población en actual  
(INE año 2014)  
218 habitantes

Población prevista:  
(pg8-MJ y Anexo3-MJ)

Se calcula el coeficiente de Densidad Poblacional:

$D_p=1,48$

UA-2: 38 habts

UA-3: 8 habts

UA-4: 14 habts

(pg23-MJ)

se hace referencia al número de habitantes totales:

	Superficie edificable	Habitantes
SU edificado	59.586	883
Solares de SUC y SUNC	56.478	836
Total		1.719

## Observación 2

En referencia a la población prevista se deben coordinar las cifras que aparecen lo largo de los documentos que forman el POM.

Se desarrolla el cálculo de la  $D_p$  en el Anexo 3 de la MJ.

En ella se explica que se modula el coeficiente de la  $D_p$  tal y como permite la DP 13ª, y explica que lo obtiene al aplicar la fórmula que en su momento la Consejería propuso con ese fin. ( $D_p = [H / (epr \times \%Vo)] \times 100$ ).

la obtención del porcentaje de viviendas ocupadas frente a las totales existentes se obtienen de los datos del INE de 2011

Se considera corregido.





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Clasificación del suelo prevista en el POM:  
(pg 16-MJ)

NNSS 1986 (Ha)		Modf Pnt 1. 1994		POM propuesta (Ha)	
SU	14,88	+3,29		SU	17,62 SUC + SUNC (15,76+1,86)
SNU tol.viv	7,51			SUB	0,00
SNU tol.ind	9,62				
SNU común	1.129,70	-3,29		SR	7.134,38 SRR + SRNUEP (180,41+6.953,97)
SNUPE regadío	15,55				
SNUPE forestal	5.974,74				
<b>Total</b>	<b>7.152</b>	<b>7.152</b>			<b>7.152,00</b>

SUNC: Delimitación de UA's  
(pg18-MJ)

UA-1=11.819 m<sup>2</sup>  
UA-2=4.127 m<sup>2</sup>  
UA-3=1.006 m<sup>2</sup>  
UA-4=1.688 m<sup>2</sup>

ZOU's:  
(plano OE.3)

ZOU-1-R. MNZ (91.012 m<sup>2</sup>s y 53.329 m<sup>2</sup>e)- 484 viv  
ZOU-2-R. ADO (673m<sup>2</sup>S y 14.099 m<sup>2</sup>e)- 117 viv  
ZOU-3 R. AIS (1.000 m<sup>2</sup>s y 19.887m<sup>2</sup>e)- 42 viv  
ZOU-4-T. Edificación aislada. Adosada. (11.819 m<sup>2</sup>s y 5.120m<sup>2</sup>e).

Suelo Urbano:

### Observación 3

En relación a la clasificación del SU, en los planos aportados se señalan directamente las categorías de SU (SUC y SUNC). Se debe hacer, la delimitación precisa del SU como tal, que no se encuentra en los planos, además de la de las categorías que corresponda.  
Se considera corregido en los planos de Ordenación

Suelo Urbano Consolidado (SUC) POM:

### Observación 4

En relación a la comprobación en suelo urbano de los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los planes según el art. 31 del TrLOTAU, se debe aclarar lo descrito en la pg15-MJ cuando se dice que "En la ZOU1 (caso primitivo) ..., indicar que ya está materializada una edificabilidad superior a 10.000 m<sup>2</sup> de techo por hectárea ...".

De tal de forma que se especifique la superficie construida (residencial) realmente (no de forma genérica), manzana por manzana, (comprobando la existencia de patios y el número de alturas) y que se vuelva a calcular el estándar con el nuevo dato. Se debe dejar constancia del cálculo dentro de la MI.

Se considera aclarado en el punto 5.5-MI y en el punto 1.4.3-MJ

### Observación 5

En relación con la edificabilidad bruta dentro del SUC, y dado que la propia MJ afirma que ya se ha sobrepasado el tope de  $1m^2cr/m^2s$  estipulado en el art 31 del TrLOTAU, (según describe la MJ, esta situación se deriva por sobrepasar el coeficiente de ocupación de las NN.SS. (70%), llegando a alcanzar el 100% del solar (MJ-pg43. Odz. MNZ). No puede entenderse que dicha irregularidad en la aplicación del coeficiente de ocupación, se haga norma en el nuevo POM propuesto, asumiendo y potenciando que se supere el límite de  $1m^2cr/m^2s$ . Así pues, se deben adoptar las medidas necesarias para, (en caso de confirmarse con los nuevos datos de superficie construida de las manzanas que se sobrepasa el  $m^2cr/m^2s$ ) corregir dicha situación y no potenciarla.

Se considera aclarado en la Ordenanza Tipológica MNZ (art.44-NNUU).

### Observación 6

Dentro del SUC que se ubica de forma aislada al Sur del núcleo original de Orea, se observa en el plano OD-2.1.5 la existencia de una franja muy alargada con la trama de viario, a lo largo de todas las traseras de la manzana que ocupa la casa tutelada. Se debe determinar la situación legal de ese espacio y su situación urbanística.

Se considera corregido. Plano OD-2.1.5.

### Observación 7

En relación a los EP "Espacios Libres Privados", que se señalan en algunas manzanas de la ZOU-1, se debe especificar si se les asigna alguna regulación o destino especial, dado que se trata de espacios privados sobre los que no se determina que tengan carácter dotacional o que estén incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) (pg99-MI). De forma que no se entienda que queden diferenciados del resto de la manzana, en los planos.

Se considera argumentada (art.47-NNUU. Ordenanza Tipológica EP)

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

NN.UU Fichas

Ámbito	Uso Mayor Pormzd	Spf. Total del ámbito con SSGG ( $m^2s$ )	Spf. SSGG ( $m^2s$ )	Edificabilidad del ámbito ( $m^2c/m^2s$ )	Edf del ámbito ( $m^2c$ ) (resultado de multiplicar)	A Objetivo ( $u.a/m^2$ )	AT ( $u.a./m^2$ )
UA-1 (AR1)	T-EA	11.819		0,8664 ( $E_{neta}=2,00$ )	10.239	0,8664	0,83174549
UA-2 (AR2)	R-ADO	4.127	999	0,8179 ( $E_{neta}=1,20$ )	2.558	0,6199	0,8369
UA-3 (AR2)	R-ADO	1.006		0,5392 ( $E_{neta}=1,20$ )	542	0,5392	0,8975
UA-4 (AR2)	R-ADO	1.688		0,5502 ( $E_{neta}=1,20$ )	928	0,5502	0,9159



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

TOTAL		18.640					
-------	--	--------	--	--	--	--	--

### Observación 8

No coincide la cifra de superficie total de SUNC (65.758 m<sup>2</sup>s) que se da en la pg16-MJ, con la suma de los parciales de cada ámbito según las fichas. Deben coincidir independientemente de si parte de la superficie de las UA's UA-1 y UA-2 tienen SSGG adscritos como se argumenta en la pg17-MJ.

Se considera coordinada en las tablas de la MJ.

### Observación 9

(MJ-pg23) El parámetro de densidad poblacional que se estima es 2,5 hab/viv. Dicho parámetro no sigue lo dispuesto por la DP 13ª del TrLOTAU, que estable 3hats/100m2residencial, o su modulación de forma consensuada con la Consejería competente en ordenación territorial y urbanística. Se debe cumplir la normativa a este respecto.

Se considera corregido. Fichas de Gestión Urbanística.

### Observación 10

Aunque el parámetro de densidad residencial no se contempla en la actualidad en el TrLOTAU, el POM lo fija de la siguiente manera:

UA-1, UA-2, UA-3 y UA-6: 45 viv/Ha privada

UA5 y UA7: 110viv/Ha privada

A este respecto cabe decir que el parámetro de densidad residencial se hace por referencia a la "Superficie del ámbito". Así pues, en caso de aportar este parámetro, se debe calcular correctamente, para que sea comparable.

Se considera corregido.

Suelo Urbanizable (SUB)

Pg15-MJ

*"No se ha clasificado suelo urbanizable en el POM de Orea, desclasificando los terrenos que las NN.SS. de Orea contemplaba de características similares, es decir, el suelo no urbanizable de tole rancia Residencial e Industrial. Por un lado por la nula demanda de suelo industrial y por otro porque el modelo edificatorio del suelo residencial era extremadamente extensivo para una localidad como Orea..."*

No se clasifica Suelo Urbanizable (SUB) dentro del término municipal de Orea, por tanto no se delimita ningún sector. *"No obstante en el documento de Normas Urbanísticas del POM se incorpora el título VI sobre suelo urbanizable"*.

Número de viviendas existentes (IES):

En la pg 50-MI, se hace referencia al número de viviendas existentes y a su destino, para ello se utilizan los datos del Servicio de Estadística de C-LM (IES) del año 2001:

Nº Viviendas principales	Nº Viviendas No principales	Nº Viviendas Colectivas	Nº Viviendas Total
123	177	1	301

Número de viviendas previsto:

UA-1: 0 viv y 0 habts

UA-2: 17 viv y 38 habts

UA-3: 3 viv y 8 habts

UA-4: 4 viv y 14 habts

### **Observación 11**

En la MJ-pg29, se dan cifras de viviendas diferentes (535 al calcular la dotación deportiva), se debe justificar el dato o corregirlo.

Se entiende justificado

Sistemas Generales (SS.GG) existentes:

(pg48-MI)

Sistema General de Espacios Libres

*"...sólo uno de los espacios libres del planeamiento actualmente vigente sería un sistema general, se trata de la zona verde que se halla en el suelo Urbano de la plaza de toros, al sur del casco histórico. Sin embargo la creación de equipamientos (plaza de toros, frontón y pista deportiva) y la ampliación de la urbanización, redujeron hasta 1/3 su tamaño original."*

Sistemas Generales de Equipamientos:

- Cuartel de la Guardia Civil
- Escuelas
- Cementerio
- Centro de Interpretación del Parque Natural del Alto Tajo
- Casa Tutelada
- Plaza de toros, Frontón y Pista Deportiva.

Sistemas Generales (SS.GG) previstos:

– SG Viario: 999 m<sup>2</sup>

– SG Zonas Verdes: 6.293 m<sup>2</sup>



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

3. **INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP)**

Providencia de Alcaldía (que se refiera a someter el POM a información pública)		2008/11/27
BOP		2011/03/27
DOCM		2008/12/26 (POM) 2011/04/01 (POM e ISA)
Periódico	Guadalajara 2000	2008/12/30

4. **INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP)**

Trámite de Consultas:

2008/11/28:

Delegación de Obras Públicas  
Delegación de Medio Ambiente  
Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda  
Delegación de Bienestar Social  
Confederación Hidrográfica del Tajo

2009/01/29

Consejería de Salud y Bienestar Social

A continuación se enumeran de forma genérica las Administraciones y organismos afectados por la solicitud de informes.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	X 2009/01/13		Hace requerimiento para que se complete la documentación aportada
	X 2011/03/05		Enumera una serie de "considerandos" que el documento de POM debe cumplir.

	X 2010/03/11  2013/11/27		Informe sobre Impacto Ambiental: "...esta Confederación Hidrográfica del Tajo informa favorablemente sobre el Plan en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que en virtud del art. 25.4 del TR de la Ley de Aguas...su desarrollo posterior se encuentra condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas..."
Saneamiento: Agencia del Agua de Castilla La Mancha	X 2013/05/10		Saneamiento: "El II Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha prevé una Depuradora en dicho municipio. No obstante, la gestión y financiación de la ejecución...tendrá que ser definida en el desarrollo del citado II Plan ..."
Abastecimiento: Agencia del Agua de Castilla La Mancha			Abastecimiento, "...esta Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio"
Mancomunidad del Guadiela			
Mancomunidad de Aguas de los embalses de Entrepeñas y Buendía			
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Ministerio de Fomento DG. Aviación Civil			
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			
Carreteras de la J.C.C.M.	X 2010/02/19  2014/05/26		Solicita que se complete la documentación en el sentido de la normativa.  Favorable
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial			
SP competente en materia de Medio Ambiente	X 29/04/2014		Acuerdo con la MA
SP competente en Patrimonio Cultural	X 22/05/2013		Favorable



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Accesibilidad C de Sanidad y Asuntos Sociales	X 2012/07/27		Cumple
SP competente en Educación y Ciencia	X 2011/02/08		Favorable
Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura (Vías Pecuarias)			
Compañía Suministro Eléctrico			
Compañía Suministro Gas			
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones			
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

### **Observación 12**

Respecto a la Confederación Hidrográfica del Tajo, existe una contradicción manifiesta entre los dos últimos informes obrantes en el expediente, emitidos ambos con 6 días de diferencia.

Mientras que en el del 2011/03/05 (referido a la solicitud de 19/12/2008 por el que se da traslado de la documentación relativa al POM de Orea), establece una serie de "considerandos" que el POM debe cumplir,

el de 2011/03/11 (referido a la solicitud de 18/02/2010 referido al POM de Orea) y relativo a la evaluación Ambiental), es favorable respecto a lo dispuesto en el art.25.4 del TR de la Ley de Aguas.

Ambos están suscritos por el Comisario de Aguas, para Administraciones diferentes. (en todo caso se deberá dar cumplimiento a los "considerandos" que se realizan en los informes).

Se considera argumentado (Existe informe de la CHT de 27 de nov de 2013).

(Número 4 del artículo 25 redactado por el número tres de la disposición final primera de 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 («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 junio 2005

*"4. Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.*

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

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

*Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.”)*

**Observación 13**

Se debe obtener informe favorable definitivo del Servicio de Carreteras de la JCCM.

Se considera aportado (Se incorpora informe de 26 de mayo de 2014 de la Conj. Fomento Carreteras. Favorable)).





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

5.

**DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP)**

Se envía la "Petición de Dictamen a los municipios Colindantes" a:

Alustante  
Checa  
Alcoroches  
Orihuela del Tremedal

6.

**ALEGACIONES y/o SUGERENCIAS**

- 23/01/2009 (fecha entrada): Bernabé Pérez López  
Solicita copia del proyecto de POM, que le es facilitada (05/02/2009)
- 26/01/2009 (fecha de entrada): Marta Corella Gaspar  
Solicita que "se reconozca el Albergue el Autillo dentro del Plan de Ordenación Municipal, como urbano diseminado..."
- 23/01/2009 (fecha de entrada): Ángel Alfonso López García:  
Solicita, en referencia a dos parcelas que en las NN.SS. vigentes aparecen clasificadas como suelo urbano, que se mantenga dicha clasificación o que en todo caso sea SUB para una de ellas
- 18/11/2011 (fecha de entrada): Félix Mallén Gaspar.  
Solicita, en referencia a una parcelas de su propiedad que mantengan la clasificación de las NN.SS. vigentes, en SU.

28/01/2009 Certificado de Secretaría de las Alegaciones Presentadas.

**Observación 14**

En referencia a las alegaciones presentadas al POM de Orea durante los procesos de información pública, se debe aportar la contestación que desde el propio Ayuntamiento, se le ha dado a cada una de ellas.

Se considera aportado.

7.

**DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP y NTP)**

Referido al contenido del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para "Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales" que estipula en la Disposición Transitoria Única, su aplicación en los Planes en curso de aprobación, se considera que para el estado de tramitación de este Plan, sería de aplicación el segundo párrafo. (Dado que a la entrada en vigor de la mencionada NTP, ya se había producido el trámite de información pública del POM).

NTP

*"Disposición transitoria única. Planes en curso de aprobación.*

*...Los planes que a la entrada en vigor de esta norma técnica hubieran iniciado el trámite de sometimiento a información pública adaptarán los documentos de ordenación al contenido de la misma. Dichos documentos adaptados se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de documentación integrante del plan..."*

Entrada en vigor de la NTP: 27/7/2010

Sometimiento a Información Pública:

- DOCM: 26 diciembre 2008
- Periódico Guadalajara 2000: 30 diciembre 2008

El art. 30 de la TRLOTAU (La documentación de los planes) establece la documentación que deben contemplar los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

TrLOTAU	Contenido del artículo	Presentado
30.1ª	Memoria Diferenciación expresa de la OE y OD,. (También se pide en la NTP 2.1.8)	Sí No se diferencia entre OE y OD ni en las memorias ni en los planos.
30.2ª	Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)	Sí
30.3ª	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	Sí (dentro de la MJ)
30.4ª	Ordenación del Tráfico	Sí (dentro de la MJ)
30.5ª	Normas Urbanísticas	Sí
30.6ª	Planos y documentación gráfica (información y ordenación)	Sí

#### **Observación 15**

En cumplimiento del art.30.1ª del TrLOTAU y en aplicación de la NTP, se debe distinguir expresamente las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la ordenación detallada, tanto en la documentación escrita como gráfica.

Se considera reflejada la distinción.

El artículo 40 del RP (Documentación de los Planes de Ordenación Municipal) expresa el contenido de los POM

RP	Contenido del artículo	Presentado
40.1ª	Memoria informativa y justificativa	Sí
	Planos de información	Sí
	Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	Sí
	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos	Sí
	Catálogo de Suelo Residencial Público	Sí
	Planos de ordenación	Sí



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**Catálogo de suelo residencial público:**

**Regulación:**

- Artículo 48.2 del RP
- Apartado 2.1.11 de la NTP
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, que regula los catálogos de uso residencial público de CLM, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, mantiene su vigencia según disposición derogatoria única apartado 2 del Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en todo lo que no se oponga a esa ley o a sus normas de desarrollo.

El artículo 48.2 del RP es taxativo al disponer: *el Catálogo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como Urbano (SU) o Urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de la administraciones o Empresas públicas (...), por tanto no se puede incluir las dotaciones que hayan sido objeto de cesión de antiguas transformaciones urbanísticas puesto que ni el uso ni el régimen jurídico de los bienes: dotación relativa a equipamiento y espacios libres o zonas verdes tienen carácter demanial mientras que el patrimonio público de suelo tiene carácter patrimonial, patrimonial afecto a determinados fines pero patrimonial.*

La ficha referida a suelo rústico no puede ser objeto de inclusión en el Catálogo que examinamos por lo anteriormente expuesto.

8. **EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN (**

**Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TrLOTAU y art. 19 RP)**

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP

19.1	<p>Establecimiento de las directrices, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. (modelo de evolución urbana)</p> <p>Se desarrolla en la MJ-pg7 y siguientes</p>
	<p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>(MJ-pg7)</p> <p>Se especifica que "Orea está incluido en el Parque Natural del Alto Tajo, por lo que deberá contar con lo que marca el Plan Rector del Uso y Gestión del Parque Natural del Alto Tajo (Orden 29-03-2006 DOCM nº 73 de 6 de abril de 2006)"</p> <p>(MJ-38)</p> <p>En la MJ se regula la coherencia entre las determinaciones de la OE, en el límite con los diferentes Términos Municipales que rodean el de Orea.</p>
19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p><b><u>Observación 16</u></b></p> <p>(planos de OE y OD) Dentro del límite de SUC delimitado en los planos de ordenación se incluye en la zona situada en la margen Sur del río Cabrillas, en el lado este de la C/ La Salobreja, una nueva superficie de suelo (Ficha nº1 del Catálogo de Suelo Residencial Público).</p> <p>Dicha superficie de suelo no consta como SUB o SUNC en el planeamiento vigente. Por tanto se debe argumentar su incorporación al SUC de forma directa, cuando debe entenderse como SUNC, dado que, aunque tiene los servicios necesarios, el viario interior está sin ejecutar.</p> <p>Por otro lado, en dicha zona, parte del suelo queda referido a la ZOU-3 y el resto como ZV. La MJ-pg31 argumenta que los terrenos son de propiedad municipal. Y forman parte del Catálogo de Suelo Residencial Público. Sin embargo, y como ya se ha dicho, al entenderse esta zona, como SUNC, se deben calcular los estándares mínimos dotacionales que correspondan por aplicación del art. 21 del RP.</p> <p>Se considera corregido.</p> <p><b><u>Observación 17</u></b></p> <p>De forma genérica, el SUNC, al igual que el SU, lo es por definición.</p> <p>(MJ-pg98) La MJ argumenta que en la UA-2, UA-3 y UA-4, se cumplen las condiciones descritas para SUNC en el art. 45. Sin embargo, para varias de las 7 UA delimitadas, no se</p>



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

aprecia en la fotografía aérea o en los planos catastrales el cumplimiento de que esos terrenos "estén integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes".

Por todo lo anterior, para el caso de las UA delimitadas en Orea sobre el supuesto SUNC, se debe argumentar que el lugar que ocupan cumple con las condiciones que se describen en el art. 45.3.A) y por referencia en el art. 45.1.A.)b). También se debe aportar un plano de información para cada una de ellas en el que se describa su situación actual en relación al art.45 del TrLOTAU y al 104 y 105 del RP

En el caso de que el suelo sobre el que se delimitan las UA's no cumpliera los condicionantes de SUNC, debe señalarse como SUB si se sigue pretendiendo su desarrollo. Se considera cumplido al pasar a SRR las UA's que no cumplan las condiciones de SUNC.

#### **Observación 18**

En lo que se refiere a la clasificación de la carretera CM-2111, a su paso por el núcleo de Orea, y según la información representada en los planos de OE y OD, el tramo que atraviesa el núcleo original queda clasificado como SUC y los accesos, tanto E como W, tienen la clasificación de SRR.

En todo caso, hay que señalar que en los accesos, la CM-2111 queda bordeada por desarrollos que prevé el POM, en concreto:

Este: UA-3, UA-4 y UA-2

Oeste: UA-6 y UA-7

Todos estos datos tienen que ser tenidos en cuenta en el momento de aplicar la Disposición Final Primera de TrLOTAU a la clasificación de las carreteras (CM-2111 TE-V-9032) y caminos del TM.

Se considera resuelta la observación al reducir el nº de UA's propuestas.

#### **Bienes de Dominio Público**

(MJ-pg36) queda regulado en la MJ y en la NN.UU. T-II

#### **Observación 19**

(NN.UU-T-II pg9 y siguientes) Los esquemas de dominio público y de afecciones derivados de la legislación sectorial, deben quedar incluidos también en los planos según dispone la NTP.

Se consideran aportados.

Ordenación de las actividades susceptibles de generar tráfico  
(MJ-pg37) Se regula en la MJ

Ordenación de la localización de los establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas

(MJ-pg37) Se regula en la MJ

19.3 Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior

El POM no delimita Sectores o Ámbitos de Reforma Interior.

Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores  
Condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación

#### **Observación 20**

En referencia a las condiciones de desarrollo del punto D.12, se deberá especificar la forma de gestión que se establece para cada ámbito de desarrollo concreto.  
Se considera definido (pg19-MJ).

19.4 Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades (para S, ARI, ZOU y UA).

Delimitación de AR y AT en los municipios de menos de 10.000 hbts de derecho.

(NNUU-pg34) En relación a los usos pormenorizados dentro del uso residencial, cabe decir que el "*uso residencial de protección pública*", que se define en las NN.UU. no está contemplado dentro de los posibles dentro del RP. Siendo, la protección pública, una cualidad que no pertenece al ámbito de los usos.

Se justifica aportando el apartado en el que sí aparece como uso.  
(RP, Anexo I, punto 2.1.d).

#### **Observación 21**

En relación con los usos globales definidos en la UA que se han delimitado. Se observa que para ninguna de ellas se establece como uso global mayoritario el industrial, es más, en la MJ-pg37 se argumenta esta decisión.

Tras la visita al núcleo de Orea y observar también las fotografías aéreas, se comprueba la existencia de algunas naves localizadas por todo el perímetro del núcleo. Toda vez que el Término Municipal de Orea, está fuertemente condicionado por sus valores ambientales, es conveniente la localización de un espacio concreto en el que se puedan asentar las actividades industriales del sector que fuera, de forma ordenada.

Se considera argumentada la ausencia de demanda actual respecto al uso industrial.

#### **Observación 22**

En referencia a la densidad de población, se debe aclarar el valor que se ha utilizado (en nº de habitantes cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales), para el cálculo de la densidad poblacional, en relación a la Disposición Preliminar, nº 13 del TrLOTAU. Para el caso en el que no se utilizase el valor de los 3habts/100m<sup>2</sup> edificables residenciales, se debe obtener el informe favorable de la Consejería competente en ordenación territorial y urbanística. Posteriormente, se podrán calcular los consumos de agua, para la población resultante.

Como consecuencia de lo anterior, en el cálculo del abastecimiento de agua, se debe utilizar el dato de población previsto, calculado según lo dispuesto por la ya mencionada Disposición Preliminar, nº 13 del TrLOTAU. Hasta ese momento, no podrá valorarse la demanda hídrica del POM.

La Dp se calcula en el Anexo 3 de la MJ del POM, (1,48 habts/100m<sup>2</sup>tr)



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

La demanda y el abastecimiento se consideran argumentados. (pg50-55-MJ).

### **Observación 23**

(MJ-pg21 y segunda tabla MJ-pg25) El cuadro de Intensidades y Densidades por ámbitos, llama "S.neta", a la "Superficie del Ámbito". (Según la "Ficha de Gestión" modelo de la NTP) y "S.privada" a la que realmente es "Superficie de Suelo Neto Lucrativo", (es decir, la "superficie neta", y se debe denominar de una de las dos maneras). La nomenclatura de los diferentes parámetros se debe hacer según los definidos en la "Ficha de Gestión" modelo de la NTP. Lo que implica que los cálculos posteriores (edificabilidades y AT) utilizan datos de partida incorrectos.

### **Observación 24**

En relación al cálculo de la "edificabilidad del ámbito", se remite a la ficha modelo de la NTP, que especifica que "si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito", lo que indica que se está hablando de la edificabilidad bruta. Dado que la edificabilidad unitaria que se define en la ficha del POM es coincidente con la que define la propia ordenanza de aplicación en el ámbito, (1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), se entiende que se está definiendo la edificabilidad neta, y no la bruta como debería ser. Se deberá corregir.

Por tanto, se debe definir la E del ámbito (E. bruta) unitaria (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), para obtener la edificabilidad del ámbito (E. bruta) total (m<sup>2</sup>c) y de ahí (a través de los coeficientes de homogenización (si ha lugar)) obtener el AT (ua/m<sup>2</sup>) y posteriormente el aprovechamiento objetivo (ua).

Se considera corregido

### **Observación 25**

(NNUU-Fichas ZOU) En referencia a las ZOU's, la NTP establece que para las fichas-resumen individualizadas de cada una: "se tomará como modelo el Anexo I y se adecuará a las condiciones particulares de cada ZOU establecida por el Plan". Debe realizarse la mencionada adecuación, al objeto de que resulte coherente el contenido de las fichas de cada una de las UA's con el de la ZOU en la que se engloba. (ej.: edificabilidad)

Se considera válido. (Aunque las unidades de la Dp son hbts/100m<sup>2</sup>, y así debe figurar)

### **Observación 26**

En relación al cálculo del aprovechamiento objetivo del ámbito (ua's), se debe realizar de nuevo, con los datos de edificabilidad del ámbito corregida

En relación, a las áreas de reparto (AR), además de ponerlo en la MJ-pg24 "El POM define 7 UA que se conforman como áreas de reparto (AR)", se debe definir dentro de las fichas como establece la NTP.

En relación al cálculo del aprovechamiento tipo (AT), se debe realizar con los datos obtenidos de los pasos anteriores y tal y como señala el art.71 del TrLOTAU. Se debe dejar constancia de dicho cálculo en la propia memoria justificativa (MJ).

En referencia a los coeficientes utilizados para el cálculo del AT, se debe dejar constancia

	<p>de los mismos en el punto D.12 "Observaciones y condiciones de desarrollo" de la Ficha de gestión.</p> <p>Se considera corregido</p> <p>(además de en el Anejo I de la MJ)</p> <p>Coefficientes de Uso:</p> <p>Residencial Intensivo: 1,0</p> <p>Residencial Extensivo: 1,6</p> <p>Industrial: 0,8</p> <p>Terciario: 0,9</p> <p>Agropecuario: 0,7</p> <p>Coefficientes de tipología:</p> <p>si <math>e \geq 1,6 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2</math>: 1,00</p> <p>si <math>e &lt; 1,6 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2</math>: 1,50</p> <p>(MJ-pg25-tabla 3ª), se deben poner las unidades que correspondan en "mínimo" y "diferencia"</p> <p>(MJ-26) Las alusiones a la legislación de las áreas de reparto en SU se deben hacer al art. 32 del RP.</p>
--	--





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

19.5

Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)  
Se desarrollan en las pg 21 y 22-MJ

### **Observación 27**

Los SG deben representarse, de forma genérica, en el plano OE-4 "Sistemas Generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de Reparto". Según la NTP

Dentro de los planos de ordenación (OE-04) al menos, se deben graficar todos los sistemas generales según su naturaleza y numerados, diferenciando entre los existentes y los previstos. También se deben incluir en las fichas de gestión.

(NNUU-pg32) En referencia a la obtención del suelo de cada uno de los SS.GG., debe concretarse la forma por alusión explícita al art. 126 del TrLOTAU, de forma específica para cada uno de ellos, aunque luego se remita al 128.  
Ahora en la pg30-NNUU

(plano OE-2) En la leyenda, las tramas de los SG-ZVvEL (7.979m2 existentes según MJ-pg31 y 1.447m2 nuevos según MJ-pg26) y SG-DE se confunden entre las existentes y los que son a obtener. Se debe corregir.  
Por otro lado, no se encuentra rotulado el SG-ZVvEL en el dibujo en sí. Debe hacerse (para OE-2 y OD-2)

(MJ-pg28) SG de Viario.

El cuadrante de Sistema General de Viario a Obtener, debe contener la UA en la que queda incluido o a la que queda adscrito cada uno.  
Se considera aportado.

(MJ-30) SG de Equipamientos.

"Actualmente Orea dispone de 2.168 m<sup>2</sup> de suelo calificado de equipamiento educativo,..."

El informe de la C de ECyC (18/2/2011) dice "Las instalaciones educativas existentes, colegio de educación infantil y primaria, son suficientes para acoger el incremento previsto de edades entre 13 y 12 años..."

### **Observación 28**

EDAR

Según Informe del Servicio de Obras Hidráulicas, Orea es uno de los municipios menores de 2.000 habitantes-equivalentes con EDAR en proyecto.

(MJ-pg53) Según la MJ "La red de saneamiento en alta, es decir el emisario y la depuradora están en proyecto y serán ejecutados por la Junta de Castilla La Mancha, siendo su diseño suficiente para las previsiones del Plan de Ordenación."

Según la MJ "El POM plantea la situación de la depuradora de aguas residuales, actualmente Orea carece de la misma, pero la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda ha encargado la redacción del proyecto de la EDAR y del colector general"

Así pues, El SG de Infraestructuras (DEIS) que configura la EDAR, debe aparecer representado en los planos de ordenación OE-4, según la NTP y debe justificarse

	<p>documentalmente el compromiso de la JCCM para sufragarla, así como determinar el modo de obtención de los suelos en los que se pretende su construcción. Se considera argumentado</p> <p><i>"La futura EDAR, se ubica en el polígono 11, parcela 14. Este suelo se deberá obtener en el momento de ejecución de las obras" pg36-MJ</i></p> <p><i>"El proyecto ha sido encargado por la Consejería de Ordenación del Territorio...para 1.500 habitantes equivalentes" pg6-MJ</i></p> <p>El art.19.5.a) población&lt;2.000 habitantes implica que están exentos de reservar SG-EL</p> <p>(MJ-pg31)</p> <p><i>"Con el nuevo planeamiento se reubica la zona verde que se contemplaba junto a la plaza de toros, creando 3 zonas verdes. Esa zona urbana se desarrolló sobre terrenos municipales mediante la UA-1 de las NN. De Orea. Con la ampliación de equipamientos (zona deportiva) y de parcelas, se perdió parte de la zona verde. El terreno donde se reubica es también municipal.</i></p> <p><i>El planeamiento vigente señalaba una zona verde de 6.531 m<sup>2</sup>, con las 3 zonas verdes que completa el nuevo planeamiento, se incrementa la superficie en 1.510m<sup>2</sup> hasta llegar a los 8.041m<sup>2</sup>"</i></p> <p>La modificación de las Zonas Verdes lleva consigo la aplicación de lo dispuesto en el art.39.3 del TrLOTAU <i>"La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos. Requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del consejo consultivo de Castilla-La Mancha."</i></p> <p><b><u>Observación 29</u></b></p> <p>Se debe aclarar las circunstancias por las que un "Sistema de Espacios Libres" (según Modificación Puntual 1ª de 1994) se ha transformado en un SG de Equipamiento. En todo caso se debe compensar la superficie de S de EL y localizarla gráficamente en el plano OE-4. Haciendo referencia expresa en los planos de ordenación a la compensación del S-EL original (que se ha invadido con usos dotacionales) con el nuevo SG-EL que se representa en la UA pendiente de delimitar, junto al mismo ámbito.</p> <p>Se argumenta en el punto 1.7.3 de la MJ.</p>
19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <p>Se regula en la MJ-pg32,</p>
19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p>Se regula en la MJ-pg32 y siguientes,</p> <p>Se clasifica en</p> <p>Suelo Rústico de Reserva y</p> <p>Suelo Rústico No Urbanizables Especialmente Protegido.(subcategorías: Ambiental, Natural, Protección Cultural, Protección de Infraestructuras y Equipamientos</p> <p><b><u>Observación 30</u></b></p> <p>(MJ-pg35) En la MJ se afirma que las carreteras CM-2111 y TE-V-9032 y los caminos a</p>



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Tragacete y a Villanueva de las Fuentes, se clasifican como SRNUEP-Infraestructuras, sin embargo en los planos de OE no se encuentra su representación como tal. Se debe cumplir lo dispuesto en la Disposición Final Primera, Tres .5 del TrLOTAU.

19.8 Reservas para VPP

**Observación 31**

(MJ-pg38) (Fichas) En referencia al porcentaje mínimo de vivienda protegida del punto D.11 de la Ficha de gestión, se estará a lo establecido por el TrLOTAU en su art.24.3.B), y el art. 2 de la Ley8/2014 que Modifica la Ley de Comercio de Castilla-La Mancha (en referencia al art.24.3 del TrLOTAU).

Todo ello ante la modulación que de dicho porcentaje se hace en el punto D.12 de la Ficha de Gestión (UA-1, UA-5, UA-6 y UA-7) y en las MJ-pg38 punto 1.13 último párrafo. (Debe realizarse referencia explícita a la legislación que se aplica)  
Se considera corregido.

**Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TrLOTAU y art. 20 RP)**

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TrLOTAU y en el art20 del RP

24.2.a)	Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano  <i>Se determina en los planos de OD.</i>
---------	--

20.1	<p>Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas</p> <p><b><u>Observación 32</u></b></p> <p><i>(MJ-pg42), En la MJ define las ordenanzas.</i></p> <p><i>MZN: Residencial Manzana Cerrada</i> <i>ADO: Residencial Adosada</i> <i>AIS: Residencial Aislada</i> <i>TE: Terciario</i> <i>DE: Dotacional de Equipamientos</i> <i>DV: Dotacional de Zonas Verdes</i> <i>DC: Dotacional de Comunicaciones o Viario</i></p> <p><i>En relación a las ordenanzas tipológicas, se observa que en el plano OD-1 no se incluyen en la leyenda. Se deben incluir tal y como vienen definidas en las NN.UU. y después representarlas en el plano según corresponda. Dado que las ordenanzas ya especifican el uso mayoritario y los compatibles, (de entre los pormenorizados que contenga el POM), se debe suprimir la parte de la leyenda que dice "Usos pormenorizados. Normas Zonales"</i></p> <p><i>En referencia a las ordenanzas tipológicas, y en relación al punto E-3 de las fichas, se deberán especificar las que se fijen para cada ámbito de gestión concreto, (además de los usos pormenorizados).</i></p> <p><i>(MJ-pg43) En relación a la altura máxima permitida en las diferentes ordenanzas, se debe argumentar el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación dentro del espacio que establece cada una de ellas. (ej Odz ADO, h. máx = 6,5m y Odz. AIS h. máx=6m)</i></p> <p><i>Se entiende atendida la observación.</i></p>
20.2	Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

No procede

20.3

Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales.

### **Observación 33**

En relación a la señalización de las alineaciones oficiales en los planos de OD-2, se observa que en la leyenda se diferencia entre alineaciones y retranqueos (las definiciones están en la pg45-NNUU). Tras analizar la información se entiende que en los planos, al referirse a "retranqueos", realmente se está haciendo referencia a las alineaciones oficiales nuevas que no coinciden con la alineación de las NN.SS. vigentes. En cualquier caso, para evitar esta confusión de términos, puede diferenciarse entre alineación oficial original y alineación oficial nueva (marcando las cotas necesarias para su realización posterior), y utilizar la determinación "retranqueo" sólo en el sentido que define el propio documento de POM.

En referencia también a la señalización de las alineaciones en las Zonas Verdes, se debe tener en cuenta que la alineación oficial separa el espacio de dominio público del que no lo es. Así pues, la línea que diferencia entre el viario y las zonas verdes cuando sean de dominio público, no se entiende como alineación oficial y se debe modificar su representación en los planos de ordenación.

*Se entiende atendida la observación.*

### **Observación 34**

(MJ-pg41) En lo que se refiere al cálculo de los SS.LL de las UA's de forma general, cabe decir que, dado que algunos valores resultantes no coinciden con la aplicación de los estándares mínimos dotacionales, se debe argumentar su cálculo. En especial para las UA-4, UA-6 Y UA-7. En todo caso y referido igualmente a los SS.LL (estándares mínimos dotacionales), teniendo en cuenta que sobre los datos de partida de las fichas (edificabilidad) se tienen dudas sobre su validez (dado que el AT no está definido), tampoco pueden comprobarse.

*Se considera argumentado.*

Cuando se realice el cálculo de las reservas de suelo dotacional educativo (cuando fuera necesario) y al cálculo de plazas de aparcamiento públicas-privadas (art.21 RP), es necesario que se determine el número de viviendas de cada ámbito en cuestión. Se debe definir el número de viviendas para cada ámbito de gestión y no sólo para cada ordenanza.

(Planos de Ordenación) En relación a la localización de los SS.LL. de ZV y Dotacionales, y en relación al art 24 del RP, cabe decir:

Como consideración general de diseño que, dado el pequeño tamaño que resuelta de SL de ZV y SL Dotacional para cada UA, se debe procurar no dispersar las superficies en porciones menores por la UA, e incluso, aproximar los SL del mismo tipo, entre los de unas UA's y otras para conseguir superficies más aprovechables.

*Se considera argumentado.*

	Como consideración particular, y en referencia a la UA-3, se hace notar la fortísima pendiente en la que se han dispuesto los SSLL que le corresponden. Se considera corregido (al haber sido eliminada esa zona como SUNC).
--	---

20.4	Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales  Se desarrolla en la MJ-pg54 y siguientes
------	---

20.5	División, en su caso, en unidades de actuación (UA).  Se desarrolla en la MJ-pg17 y siguientes. Se delimitan 7 Unidades de Actuación en lo que el POM considera SUNC, en el perímetro del núcleo actual. (seis UA's residenciales y una UA con uso mayoritario terciario)
------	--

20.6	Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).  El POM no define Planes Especiales de Reforma Interior
------	---

20.7	Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).  Las propias ordenanzas de aplicación en cada ZOU y, en su caso, los planos de Ordenación, definen la parcelación de los terrenos de las ZOU's definidas.
------	---

20.8	(el art 20.8 del RP fue acotado por el art24.2.a) TrLOTAU al especificar como sigue: 2: Así mismo los planes de Ordenación Urbanística establecerán:  <i>"c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales."</i>  Los planos de Ordenación incluyen la ordenación detallada de las UA's
20.9	Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

### **Observación 35**

(MJ-54) En relación a las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, remite a la legislación urbanística de aplicación y a las propias NN.UU del POM (art.6), el cual, hace referencia a la información gráfica de los planos para localizarlas.

Consultado el plano OD-1, que debería contenerlas según la NTP, no se encuentra representación de las mismas ni referencia en la leyenda.

Por otra parte, se observa que existen bastantes construcciones en el perímetro del núcleo, que no quedan incluidas dentro del SU (SUC o SUNC), y sobre las que tampoco se aporta un estudio que determine si se encuentran en situación de fuera de ordenación o no.

Por todo lo anterior se tiene que aportar el estudio pormenorizado de todas construcciones existentes que, según el planteamiento del POM, quedarían en SR. El estudio tiene que concluir si la edificación se encuentra o no en situación de fuera de ordenación.

Se considera argumentado.

Se aporta certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Orea de 6 de julio de 2015, en el que se expresa que no existen en el TM de Orea construcción o edificaciones que tengan la consideración de totalmente incompatibles con la nueva ordenación (art. 38 RP).

Artículo 6 NNUU: Respecto a los edificios fuera de ordenación es necesario graficar los edificios fuera de ordenación y diferenciar los total de los parcialmente incompatibles individualmente. Se deberá diferenciar los edificios fuera de ordenación por Incumplimiento sobrevenido del planeamiento con los fuera de ordenación por transcurso del plazo para restauración de la legalidad con demolición (se indica que no prescribe esta restauración de la legalidad para construcciones realizadas en suelo rústico no urbanizable de especial protección).

### **Informe de Sostenibilidad Económica (art.15.4-LS 2/2008) (art.30.3ª-TrLOTAU)**

Se incluye en la MJ-pg62 y siguientes.

### **Observación 36**

(MJ-pg70) La obtención del suelo de los sistemas se expone de forma genérica. Como ya se ha dicho en este informe, se debe especificar para cada SG (que como ya se ha indicado deben estar numerados) y para cada SL, su forma de obtención concreta.

(MJ-pg71) La descripción de los sistemas de actuación que hace el ISE, debe ajustarse a lo dispuesto por el Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística vigente D 29/2011. (no cooperación o compensación).

Se considera argumentado en la pg 73-MJ.

9.

**CUADRO ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

Se describe en el punto "DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA" de este informe

10.

**CUADRO SS.GG. OBLIGATORIOS (E.L.) (art.24.1.e) TrLOTAU) Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES (art. 22 RP)**

Queda condicionado a la concreción de la Ordenación Estructural, en relación a las observaciones





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

## 11. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

### Observación 37

Dentro de los planos de Ordenación Estructural faltan por incluir los OE-3 y OE-4, con el contenido que disponga la NTP

Se aporta la documentación.

En relación a la información gráfica del POM se cumple lo dispuesto en el punto 3.6 "*Especificaciones generales para la entrega en soporte digital editable*"

"...los ficheros gráficos se generarán en formato shapefile (.shp)", sin embargo, en el momento de insertar las capas de información y ordenación del POM sobre la base cartográfica y ortofoto (cuyo sistema de proyección es ETRS-89), se genera un desplazamiento en una parte de las capas (ej: "límite del Suelo Urbano", "LSUNC",...). Por tanto, se indica, que las capas de información y ordenación del POM deben tener como sistema de proyección el ETRS-89

Por otro lado, se observa que la capa de clasificación de suelo está incompleta.

Por otra parte, la capa de clasificación de suelo y la de usos pormenorizados, tienen un color constante, por lo que hace imposible diferenciar las clases de suelo entre sí, y los usos pormenorizados entre sí. Se deben poder diferenciar. De hecho, la información gráfica en soporte editable, debe ser igual a la del resto de soportes.

Se considera aportado.

## 12. NORMAS URBANÍSTICAS

Regulación de las edificaciones:

### Observación 38

Artículo 5 se deberán determinar las que están en ejecución

Artículo 6 Respecto a los edificios fuera de ordenación es necesario graficar los edificios fuera de ordenación y diferenciar los total de los parcialmente incompatibles individualmente. se deberá diferenciar los edificios fuera de ordenación por incumplimiento sobrevenido del planeamiento con los fuera de ordenación por transcurso del plazo para restauración de la legalidad con demolición (se indica que no prescribe esta restauración de la legalidad para construcciones realizadas en suelo rústico no urbanizable de especial protección)

Artículo 7 respecto a legislación urbanística regional se deberá completar con la totalidad de los reglamentos, de ejecución y de disciplina vigentes desde 2011. Se deberá revisar nuevas legislaciones como la relativa a Patrimonio Histórico

Respecto a la regulación en los artículos 21, 22, 23 y 25 relativa a dominios públicos e infraestructuras que no afectan o no existen en el municipio deberían suprimirse siendo necesario que, en cambio se determinen otros, como la red de telecomunicaciones, de conformidad con las instalaciones de estos servicios en el municipio: Radios, Televisión, Radioenlaces, Telefonía móvil (GSM, 3G, Tetra), y PtP de Wimax

(NNUU-pg48, art.33.2 y 34.2) En referencia al aprovechamiento que pudiera surgir en el espacio de las buhardillas o cámaras tradicionales, en todo caso, se debe computar como parte

de la edificabilidad máxima permitida. Deberá computar máxime la regulación del artículo 39.6.4. de las mismas NNUU.

(NNUU-pg48, art.34) En referencia a la definición del parámetro de la edificabilidad, debe aludirse a la "edificabilidad del ámbito" que se incluye en el modelo de ficha de gestión como Anexo II de la NTP.

(NNUU-pg50, art.38.1.a)) en referencia a la "Condición de solar", debe hacerse por referencia directa al art 104 del RP.

(NNUU-pg52, art39.5.1) En relación a la altura máxima de la edificación, se afirma que "la altura máxima de la edificación será independiente del ancho de la calle a la que de frente la fachada.". Esta afirmación debe argumentarse para los casos concretos de la Calle del Medio nº10 en su relación con el nº8 y el caso general de la Calle Baja

El artículo 38 declara inedificables las parcelas que no alcancen la superficie mínima para luego en el apartado segundo relatar la posibilidad de normalización de fincas referido al Reglamento de gestión – artículo 117- del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Cabe advertir dos consideraciones: que este Reglamento no es de aplicación directa en Castilla La Mancha sino el Reglamento de la Actividad de la Ejecución (Decreto 29/2011, de 19 de abril) y en concreto los artículos 32 y ss. en los que se exige la delimitación de unidades de actuación continua o discontinua para cualquiera de sus finalidades de la reparcelación así como para la normalización de fincas que se recoge en el artículo 35.

La regulación de la cédula urbanística no se comprende (artículo 90) ni en su redacción – el ayuntamiento consta de un gabinete técnico-, ni en su solicitud por el Ayuntamiento.

#### **Observación 39**

(NN.UU-pg,5, 6 y 7) Lo aspectos referentes al desarrollo del SUB, deberán quedar regulados en el T VI "Regulación del Suelo Urbanizable"

#### **En Suelo Rústico**

#### **Observación 40**

(NNUU-pg42) En relación a los usos permitidos en SR, el TIII de la NNUU en su art. 30, establece como usos, actividades y actos que pueden realizarse en Suelo Rústico, los establecidos en el art.11 del Reglamento de Suelo Rústico (sin hacer diferenciación entre SRR y SRNUEP). Sin hacer alusión precisa al art.12 del RP. Se debe realizar teniendo en cuenta la aplicación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, que modifica el artículo 54 del TrLOTAU.

El artículo 65 refiere a la aplicación de la Disposición Adicional 6ª del RSR optando por exceptuar la formación de núcleo de población; con independencia de la relevancia y afectación de excepción de dicho requisito elegido por la Administración local se subraya que la aplicación de esa D.A. 6ª no es posible para lo que el POM ha denominado *Núcleo rurales de arquitectura tradicional preexistentes* sino



**Castilla-La Mancha**



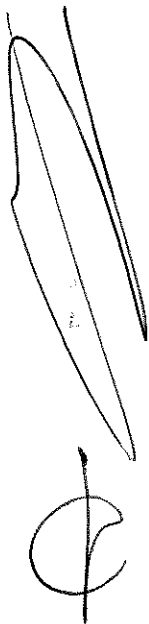
Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

para elementos singulares de recuperación de la arquitectura tradicional como los enumerados en la propia D.A.

El suelo rústico de reserva requerirá de informe favorable de medio ambiente toda vez que parece que todo el término municipal conforma dos figuras de Red Natura 200 lo que implicaría ex lege su categorización como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Ello afectaría a los artículos 69, 74 y demás referidos al SRR debiendo eliminarse para el caso de inexistencia de SRR.

En el artículo 70 se ha determinado para algunos usos del sector primario que el retranqueo al eje de caminos o vías de acceso sea de 7 metros cuando en la regulación subsidiaria se exige 15 metros, deberá justificarse especialmente refiriendo al ancho de caminos y vías aludidos.



13. **ERRATAS**

(MJ-pg36 1er párrafo) Se hace referencia al Suelo Rústico, falta la expresión "de Reserva".

NN.UU:

En el artículo 1 existe una errata respecto a la provincia que pertenece Orea. Asimismo en la página 124, en la página 131 y en la rúbrica también se contienen erratas.

(Art32) Todas las referencias literales a la legislación o a otros documentos originales se deberán realizar conforme describe la NTP punto 2.1.8. Párrafo 2 (ej: la definición de los SS GG que se hace en el documento de NN.UU. Título II Cap 5) (o la regulación de los usos en la NNUU-pg34)  
Se entiende atendida la observación.

14. **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por aplicación del artículo 37.3 y artículo 37.4 del TrLOTAU:

La aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Orea (Guadalajara).

**La Comisión, a la vista del informe del Servicio de Urbanismo, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE OREA**

**Se ordena la diligencia de la aprobación y la publicación de este acuerdo en el D.O.C.M.**

Se comunica al Ayuntamiento, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TrLOTAU deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las Normas Urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

2. OTROS

4º.- **Expedientes de expropiación de tasación conjunta del PEI de Accesos y del PEI de saneamiento del sector suelo SP.pp.100 – Ciudad del Transporte en Marchamalo.**

**INFORME PROPUESTA PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN POR TASACIÓN CONJUNTA DEL PEI DE SANEAMIENTO Y DEL PEI DE ACCESO DEL SECTOR SP. pp 100 CIUDAD DEL**



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

## **TRANSPORTE LIMITADO A LA TRAMITACIÓN EFECTUADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO.**

### **Antecedentes de la actuación urbanizadora SP-pp 100 Ciudad del transporte**

Modificación puntual del PGOU de Guadalajara aprobada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se clasificaba como urbanizable el suelo rústico protegido configurando el sector industrial SP.pp. 100. DOCM de 28 de abril de 1999.

PAU: afecta a dos términos municipales: Guadalajara y Marchamalo, ambos municipios ya independientes, comparten planeamiento general: el PGOU de Guadalajara aprobado el 25 de febrero de 1999.

Con fecha 27 de mayo de 2013 se remitió por parte del Ayuntamiento de Marchamalo documento de PAU denominado SP-PP-100 "CIUDAD DEL TRANSPORTE" para la emisión del Informe Técnico-Jurídico sobre la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, de conformidad a lo establecido en el art. 122 del TRLOTAU, a los efectos del pronunciamiento "sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la Ordenación Urbanística aplicable."

Se requirió el 14 de agosto de 2013 al Ayuntamiento la subsanación de determinadas cuestiones tanto de la AT como de la plica, contestando el alcalde el 2 de octubre de 2013 a tales cuestiones. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara emitió el **Informe previsto en el artículo 122 del TRLOTAU en sesión de 23 de octubre de 2013**. El acta de dicha sesión es de público acceso en la página corporativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dentro de la Consejería de Fomento, en el apartado de Comisiones de urbanismo perteneciente a la dirección de Vivienda y Urbanismo, siendo el punto 4º el que dedica al examen de esta cuestión.

Trámite posterior del PAU fue su **aprobación y la adjudicación del mismo por la Administración Local de Marchamalo el día 20 de diciembre de 2013**, en sesión cuya acta fue remitida a esta Administración con entrada el 26 de diciembre de 2013.

El 29 de septiembre de 2014 -nre 2423300- se remite por el Ayuntamiento de Marchamalo elenco de documentación en formato papel y en cd, si bien la garantía prestada y el convenio urbanístico no aparecen en formato papel y sí en el CD aportado a fin de cumplimentar el trámite de inscripción del PAU.

Obtenido todo lo necesario por parte de los dos Ayuntamientos afectados por la actuación urbanizadora, el PAU del SP.pp 100 "Ciudad del Transporte" es **inscrito en el Registro de Ejecución, Sección Primera, con número 261/2015 y efectividad desde el 23 de enero de 2015**.

Mediante Anuncio de 28/01/2015, el Ayuntamiento de Guadalajara publica la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SP pp 100 Ciudad del Transporte. DOCM de 11 de febrero de 2015.


Mediante Anuncio de 16/02/2015, el Ayuntamiento de Marchamalo publica la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector SP pp 100 Ciudad del Transporte. DOCM de 16 de febrero de 2015

**En febrero de 2015 se aprobó definitivamente la reparcelación por ambas entidades locales en el ámbito territorial de su competencia publicándose igualmente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.**

3  
10/11/2015

**1.-EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE LOS PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA REMITIDOS POR EL AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO:**

A efectos de eficacia y claridad en el informe se relatan cada uno de los hitos del expediente administrativo y la documentación adjunta con su simultáneo análisis y, en su caso, observación:



**1.1.** El 25 de agosto de 2015 tiene entrada en la Dirección Provincial de Fomento de Guadalajara, oficio del ayuntamiento de Marchamalo solicitando la aprobación del expediente de expropiación forzosa mediante tasación conjunta del Plan Especial de Infraestructuras de accesos (entronque sur) y del Plan Especial de Infraestructuras de conexión de saneamiento del sector de suelo urbanizable industrial SP.pp. 100 "Ciudad del transporte"

A los efectos anteriores adjuntan disco con copia digital autenticada con la firma electrónica del Secretario del Ayuntamiento, del expediente administrativo seguido integrado por los ficheros digitales que conformaban según dicho oficio el expediente de expropiación urbanística.

El 3 de septiembre de 2015 se solicita al Ayuntamiento copia en papel al no poder leer el formato digital. Solventadas las deficiencias técnicas finalmente puede leerse el CD sin envío de ejemplar en formato papel.

En el envío se contienen los informes municipales, los anuncios de información pública, el resultado de la misma, una única alegación y su contestación:

1. Providencia de Alcaldía de inicio de expediente de 25 de mayo de 2015 a solicitud particular
2. Informe Secretaría 17 de junio de 2015
3. Anuncio de 16/06/2015, del Ayuntamiento de Marchamalo (Guadalajara), sobre información pública del procedimiento de tasación conjunta de los proyectos de expropiación de los bienes y derechos afectados por los Planes Especiales de Infraestructuras del sector SP.pp.100 Ciudad del Transporte.DOCM de 24 de junio de 2015
4. Anuncio de 16/06/2015, del Ayuntamiento de Marchamalo (Guadalajara), sobre información pública del procedimiento de tasación conjunta de los proyectos de expropiación de los bienes y derechos afectados por los Planes Especiales de Infraestructuras del sector SP.pp.100 Ciudad del Transporte. Nueva alcarria vienes 19 de junio de 2015.
5. Alegación de los representantes de Dña. Isabel de Lucas León el 20 de julio de 2015 solicitando la expropiación no sólo de los 1.348,09 m<sup>2</sup> sino igualmente de los 946,31 m<sup>2</sup> restantes de la parcela 23 del polígono 14 que quedan excluidos.
6. Traslado de la anterior alegación al agente urbanizador, beneficiario de la expropiación.
7. Contestación del beneficiario de la expropiación admitiendo la alegación parcialmente el 5 de agosto de 2015
8. Contestación del beneficiario de la expropiación admitiendo la alegación totalmente el 18 de agosto de 2015 aceptando la expropiación total de la parcela 23 del polígono 14 excluida del proyecto de reparcelación lo que arroja una superficie de 2.294.40 m<sup>2</sup> mediante ocupación permanente (dominio) lo que resulta un valor de justiprecio ajustado mediante el valor unitario de 7,95 euros/m<sup>2</sup> al que se le adiciona el premio de afección establecido en el 5% según LEF(19.152,50 euros).



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

9. Informe de Secretaría sobre las alegaciones presentadas durante la exposición pública recogiendo la contestación del agente urbanizador con plano

**Observaciones:**

No se contempla justificación sobre el procedimiento expropiatorio escogido.

Deberá remitirse plano definitivo de la nueva afección consecuencia de expropiación total de la finca ex artículo 23 de la LEF para que conste en el proyecto de expropiación.

Visto lo anterior, no se habían remitido los expedientes expropiatorios conforme a los extremos señalados en el artículo 192 del RAE ni las notificaciones individualizadas, por lo que se envía requerimiento de subsanación el 9 de septiembre de 2015 con el siguiente tenor:

*Examinada la documentación una vez solventados los problemas técnicos que impedían su lectura se comprueba que la documentación no está completa, siendo necesario a los efectos de elevar el expediente para su aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remitir tanto las notificaciones individuales realizadas sobre las tasaciones como el proyecto de expropiación que incluya, al menos, los extremos contenidos en el artículo 192 del Reglamento para la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.*

**1.2.-** El 18 de septiembre de 2015 tiene entrada la documentación solicitada en formato digital. En concreto recibimos:

A) Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares afectados por el PEI de infraestructuras de Conexión de saneamiento a las redes existentes del sector SP.PP. 100 Ciudad del Transporte PGOU Guadalajara t.m. Marchamalo de febrero de 2015:

- Memoria justificativa
- Fijación de precios. Criterios de valoración
- Relación de titulares y derechos a expropiar en virtud del Plan Especial. Hojas de justiprecio individualizadas de las fincas objeto del proyecto de expropiación.
- Valoración de la expropiación de bienes y derechos.
- Operaciones jurídicas Complementarias
- Planos.
- Anexos.

**Observaciones:** Todos los planos van fechados a febrero de 2015 y sin embargo el Informe de Secretaría refleja que el 23 de abril de 2015 el agente urbanizador presenta dos juegos de planos para su sustitución en el proyecto de expropiación presentados el 27 de febrero de 2015 que reflejaban las modificaciones operadas en el proyecto de ejecución del colector de fecales, aunque tales cambios no suponen alteración de superficies, ni en la configuración de las parcelas objeto de expropiación: se deberán enviar aunque no tengan incidencia en el proyecto expropiatorio, debiendo clarificar que planos y/o instrumento, proyecto de obras etc quedan alterados, en su caso, a fin de que en esta Dirección Provincial conste el documento definitivo a efectos de custodia y consulta que tenemos encomendadas.

En la memoria se relata la publicación de los bienes y derechos afectados por el PEI de Saneamiento por el ayuntamiento de Guadalajara y por el de Marchamalo sin embargo no se justifica el estado de tramitación del PEI de saneamiento en el t.m. de Guadalajara.

En el DOCM de 16 de febrero de 2015 se publica por el Ayuntamiento de Marchamalo entre otros extremos, los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa derivada del Plan Especial de Infraestructuras de Conexión de Saneamiento a las Redes existentes (Pluviales y Negras) Parcelas afectadas Desagüe Pluviales Cuenca Sur y parcelas afectadas Emisario de fecales (anexo II páginas 4574-4575) resultando que las catastralmente con número 12, 19, 22\* y 23\* todas del polígono 14 del t.m. de Marchamalo estaban afectadas (Las señaladas con \* resultaban afectadas por ambas instalaciones de saneamiento).

Esos bienes y derechos coinciden con los reflejados en el proyecto expropiatorio presentado en la página 10, sin embargo continúa este último exponiendo que conforme al proyecto de ejecución de la obra de conexión de saneamiento discurre por la misma superficie afectada por la obra de acceso viario indicada, concluyendo que *"es innecesaria la inclusión de las parcelas catastrales 22 y 23 del polígono 14 en el presente proyecto de expropiación"*.

Excluye igualmente las fincas de titularidad de ADIF, demarcación de carreteras y CHT de la tramitación de los artículos 192 y ss concluyendo la necesidad de mutación demanial o desafectación para las titularidades públicas.

A lo anterior añade que la mayor definición de las superficies necesarias para la ejecución de la obra implica que *únicamente es objeto del presente proyecto de expropiación un total de 739,47 m<sup>2</sup> para su ocupación temporal durante la ejecución de la obra y 8,73 m<sup>2</sup> de servidumbre de paso* quedando afectas sólo las parcelas 12 y 19 del polígono 14, cambiando la superficie de ocupación temporal y desapareciendo la ocupación permanente.

Se realiza la notificación individual de conformidad con los bienes y derechos establecidos en el proyecto y las hojas de aprecio enviadas son idénticas que las del proyecto (páginas 34 a 39) y en la notificación.

**B) Proyecto de Expropiación de los bienes y derechos de titulares afectados por el PEI de infraestructuras de accesos (entronque sur) del sector SP.PP. 100 Ciudad del Transporte PGOU Guadalajara t.m. Marchamalo de febrero de 2015 con el siguiente contenido:**

- Memoria justificativa
- Fijación de precios. Criterios de valoración
- Relación de titulares y derechos a expropiar en virtud del Plan Especial. Hojas de justiprecio individualizadas de las fincas objeto del proyecto de expropiación.
- Valoración de la expropiación de bienes y derechos.
- Operaciones jurídicas complementarias
- Planos.
- Anexos.

En la Memoria se relata la publicación de los bienes y derechos afectados por el PEI en el t.m. de Guadalajara y en Marchamalo sin embargo no se justifica el estado de tramitación del PEI de en el t.m. de Guadalajara. Se dispone que el objeto del proyecto expropiatorio presentado es el entronque sur, sito en t.m. de Marchamalo





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En el DOCM de 16 de febrero de 2015 se publica por el Ayuntamiento de Marchamalo entre otros extremos, los bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa derivada del Plan Especial de Infraestructuras en lo anteriormente señalado (página 4573) estando afectadas las parcelas 22 y 23 del polígono 14 con afección de ocupación permanente o dominio. Coincide con lo expuesto en página 10 del proyecto expropiatorio.

La parcela 22 ha sido objeto de alteración registral configurando la parcela 22 a finca 4897 y la parcela 22b, finca 114991.

La superficie a expropiar coincide con la superficie de ocupación temporal afectada según información pública de titularidad privada.

C) Notificaciones efectuadas el 22 de junio de 2015 relativas a hoja de aprecio y la propuesta de los criterios de valoración de los bienes y derechos afectados de los notificados:

- **Observaciones:** relativas al proyecto de expropiación referente al Plan Especial de Infraestructura de saneamiento: no coinciden los bienes y derechos finalmente afectados según proyecto página 17 con las notificaciones efectuadas al efectuarse más notificaciones que las necesarias:

Las notificaciones a Dña. Encarna Ochaita Tello y la realizada a Hermanos Huetos Chicharro están bien efectuadas indicando el PEI por el que está afectadas sus parcelas y en qué medida/derecho: ocupación temporal y servidumbre de paso.

Existen dos notificaciones realizadas según su literalidad por la afección al PEI de saneamiento que en realidad no es la afección y destino expropiatorio de la hoja de aprecio enviada ni consta su reflejo en el proyecto expropiatorio. En realidad coincide con la afección del PEI de accesos entronque sur, entendiendo estar parte que es una errata:

- Notificación a Dña. Isabel de Lucas León parcela 23, polígono 24. Expropiación de dominio: 1348, 09 m<sup>2</sup>. Téngase en cuenta que la única alegación de los expedientes expropiatorios se produce por esta propietaria, accediendo a la solicitud el beneficiario de la expropiación con un total de expropiación de 2.294,40 m<sup>2</sup>
- Notificación a D. Florencio Oñoro Gil y Dña. Paz Lucas Gil: parcela 22 a, polígono 14. Expropiación de dominio: 750,49 m<sup>2</sup>.

Consta una única notificación por afección del PEI de accesos (acceso Sur) realizada a D. Emiliano De Mingo Alonso, D. Emiliano De Mingo Oñoro y Don David de Mingo Oñoro. Parcela 22 b polígono 14. Afección: Dominio 385,99 m<sup>2</sup>

De las cinco notificaciones efectuadas consta recepción en mano el 23 de junio de 2015 para cuatro de ellas no obrando la recepción de la dirigida a nombre de Dña. Encarnación Ochaita Tello: deberá figurar acuse de recepción en el expediente municipal.

**1.3.** Como ya hemos señalado con fecha 18 de septiembre de 2015 se recibe la subsanación del expediente instruido para la aprobación del expediente de tasación conjunta del PEI de Accesos y del PEI de saneamiento del Programa de actuación urbanizadora "Ciudad del Transporte" en la parte afectada a Marchamalo. Completada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Marchamalo en relación con los expedientes de expropiación de los PEIS mencionados dentro del límite de su competencia territorial, empero dada la naturaleza del procedimiento de tasación conjunta se les requiere el 8 de octubre de 2015 para que:

Teniendo en cuenta que la actuación urbanística comprende dos términos municipales, a fin de clarificar el expediente de tasación conjunta que compete a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Guadalajara, se hace necesario, de conformidad con informe de la Jefa de Servicio de Urbanismo de esta Dirección Provincial de fecha 7 de octubre de 2015, que el agente urbanizador beneficiario de la expropiación contenidas en los Planes Especiales de servicios aprobados justifique o complete el expediente de tasación conjunta respecto de todos los bienes y derechos afectados de los PEIS afectados.

Igualmente se deberá requerir al agente urbanizador sobre el estado de tramitación del expediente expropiatorio del PEI de abastecimiento y del PEI ferroviario a fin de coordinar la tasación conjunta que se solicita.

El 22 de octubre de 2015 tiene entrada contestación del agente urbanizador que en síntesis expone:

- PEI Ferroviario: ha adquirido las parcelas privadas que podían ser objeto de expropiación, desapareciendo la necesidad de expropiación al coincidir beneficiario de la misma con propietario.
- PEI abastecimiento: las tres parcelas afectadas fuera del ámbito del PP no son de titularidad privada y por ende no procede expropiación forzosa sino otros procedimientos legales de mutación demanial o desafectación.
- PEI saneamiento: respecto a los bienes y derecho en el t.m de Guadalajara existe la afectación de una parcela de titularidad privada, la catastral 194 del polígono 1 de Guadalajara. La justificación de no incluirla es "que se prevé que finalmente se alcance un acuerdo con el propietario afectado que haga innecesaria la expropiación del mismo, que ya ha facilitado la ocupación de otros suelos afectados por la actuación urbanizadora"
- PEI accesos: Respecto del proyecto de expropiación tramitado para el entronque sur sito en el término municipal de Marchamalo se definen los bienes y derecho afectados empero los que existirían en el entronque Norte sito en término municipal de Guadalajara, el proyecto presentado no recoge los suelos necesarios para la ejecución del Acceso Norte al sector, dado que, tras las consultas realizadas al departamento de carreteras de la JCCM, los suelos que el Plan Especial prevé expropiar podrían resultar afectados por el futuro proyecto de desdoblamiento de la carretera CM-101, por lo que la ocupación final de los suelos para la ejecución de este entronque podría verse alterada

**Observaciones a lo expuesto por el agente urbanizador beneficiario:**

Este Servicio de urbanismo es consciente de la limitación territorial en la competencia expropiatoria y por ello no sería admisible exigir al Ayuntamiento de Marchamalo algo que resultaría fuera de su potestad. Dicha Administración local ha tramitado los expedientes expropiatorios presentados por el agente urbanizador, el cual sí ha incluido brevemente en su memoria la referencia a los PEIs en su conjunto, esto es, a ambos términos municipales.

Habría sido preferible que el proyecto expropiatorio del PEI de saneamiento se hubiera tramitado simultáneamente en ambos términos municipales. Cabe advertir que el transcurso de cuatro años desde la aprobación del instrumento urbanístico del que traen causa y legitimidad ex artículo 42 del TrLOTAU (Plan especial de Infraestructuras) implicaría la posibilidad de solicitar la expropiación por ministerio de la Ley. Se propondrá dar traslado del estado de tramitación del expediente al Ayuntamiento de Guadalajara y de la conclusión que adopte la Comisión Provincial respecto a este proyecto expropiatorio.



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Respecto al acceso norte indicar, tal y como afirma la STS Sala 3ª de 21 diciembre 2012, la formulación de la expropiación, contenida en el art.33 CE, presupone que la finalidad de la privación o restricción de la propiedad privada, concretada en la subordinación de tal derecho a las necesidades del interés público o utilidad social, ha de recaer en la fijación de un bien concreto y específico, adecuado para el cumplimiento de tales necesidades públicas o sociales.

Al no existir tal determinación por la posibilidad de modificaciones en el proyecto que implicarían la propia modificación del instrumento urbanístico del que traen causa, se comparte la decisión de demorar la potestad coactiva de la Administración a dicha determinación técnica, si bien se recuerda el efecto del transcurso de los cuatro años desde la aprobación del PEI como posibilitador de que los particulares afectados solicitaran la expropiación en los términos indicados.

## **2.- Legislación de aplicación:**

### **Estatal:**

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio aplicable para la valoración (norma derogada desde el 31 de octubre de 2015, mismo día de publicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana siendo aplicable Título VI)

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo artículos 23 y 24.

Ley sobre Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954. LEF

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

### **Autonómica:**

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio y urbanismo. Artículos 143 y 144

Título VIII. Capítulo Primero Decreto 29/2011 RAE artículos 192 y siguientes.

### **Tasación conjunta:**

El art.206.1.b RDLeg. 1/1992 de 26 junio 1992, en relación con el 200, 218, 220 y la Disposición Adicional Primera del RDL 1/1992 posibilitaron la ejecución, mediante expropiación y por el procedimiento de tasación conjunta, en suelo urbano, de dotaciones no incluidas en área de reparto, ni en unidad de ejecución. Por su parte, el art.36 Ley 6/1998 de 13 abril 1998 configuró la tasación conjunta como un procedimiento aplicable a cualquier expropiación urbanística y no solo limitado al sistema de ejecución del Plan por expropiación de suelo incluido en un ámbito concreto.

Como cuestión a destacar la posibilidad de acudir al procedimiento de tasación conjunta conlleva la declaración de urgencia, una vez dictada resolución por la Comisión Provincial de Urbanismo, sin tener que ponerse de manifiesto los especiales requisitos de motivación del acuerdo que declara la urgente ocupación, si se trata de este procedimiento excepcional, tal y como se ha señalado anteriormente.

A través del procedimiento de tasación conjunta, se debe pagar o consignar el importe íntegro de la valoración establecida, es decir, el valor aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, y sólo de este modo es posible ocupar los bienes, sin perjuicio de que, de existir discrepancias, el justiprecio sea fijado ulteriormente, de forma definitiva, por el Jurado Regional de Valoraciones, contra cuyo acuerdo cabe recurso en sede jurisdiccional.

Nuestra normativa autonómica ha recogido esa posibilidad con la siguiente dicción:  
**Procedimiento**

**TRLOTAU Artículo 149. El procedimiento.**

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación.
2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.
3. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que estén destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

**RAE Artículo 192. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta.**

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación que contendrá, al menos, los siguientes documentos:
  - a) Determinación del ámbito o la unidad de actuación, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario a la escala adecuada, que permita identificar todas las variables dimensionales de las parcelas.
  - b) Fijación de los precios del suelo de conformidad a su situación legal, con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.
  - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.
  - d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar personas interesadas, formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular, en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante.
4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes.

El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de las personas interesadas. No obstante, de efectuar éstas alegaciones, se dará traslado de las mismas al Municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

7. La resolución aprobatoria del expediente, se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el órgano competente para resolver, su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. En caso de disconformidad, la Administración expropiante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

9. Si las personas interesadas no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

10. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere remitido la notificación de la resolución dentro del plazo del año siguiente a su inicio

#### **Agente urbanizador: posible Beneficiario de la expropiación Forzosa**

De conformidad con el artículo 144. 1 del TRLOTAU En la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico por unidades mediante actuaciones urbanizadoras desarrolladas en régimen de gestión indirecta, el Urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo. Igualmente el artículo 195 b) del Decreto 29/2011 da legitimación en este sentido.

#### **Otros expedientes:**

Cabe indicar la escasez de expedientes de expropiación por tasación conjunta tramitados ante la Comisión provincial de ordenación del territorio y urbanismo de Guadalajara y de otras provincias de la región según el buscador de comisiones celebradas.

### **3.-VALORACIÓN DEL SUELO A EXPROPIAR**

PEI saneamiento:

El proyecto de referencia plantea expropiar únicamente las dos siguientes con el alcance que se detalla:

- Finca 4887, folio 204, libro 82, tomo 1539: Parcela nº 12 polígono 14 ocupación temporal 399,60 m<sup>2</sup>. titular: Dña. Encarnación Ochaita Tello
- Finca nº 4894, folio 20, libro 55, tomo 1022: parcela 19 polígono 14: ocupación temporal 339,87 m<sup>2</sup> y servidumbre de paso 8,73 m<sup>2</sup>. Titulares: D. José Ramón, Doña María del Carmen y D. Jesús Huetos Chicharro.

PEI accesos entronque SUR

El proyecto de referencia plantea expropiar únicamente las tres siguientes con el alcance que se detalla

- Finca 4897, folio 23, libro 55, tomo 1022: Parcela nº 22a polígono 14 ocupación definitiva 750,49 m<sup>2</sup>. titular: Dña. Paz Lucas Gil y D. Florencio Oñoro García
- Finca nº 11491, folio 131, libro 152, tomo 2535: parcela 22b polígono 14: ocupación definitiva 385,99 m<sup>2</sup>. Titulares: D. Emiliano de Mingo Alonso (usufructuario), D. Emiliano de Mingo Oñoro y D. David de Mingo Oñoro ( nudos propietarios)
- Finca 4898, folio 24, libro 55, tomo 1022: parcela 23 del polígono 14 ocupación definitiva admitida expropiación total ex art 23 LEF 2.940,40 m<sup>2</sup>

El beneficiario ha optado por encargar la valoración a la sociedad TASACIONES INMOBILIARIAS (TINSA)

En cuanto a los datos más significativos de la Expropiación, relativas a la Valoración, de las Fincas incluidas en el expediente que

- El Valor unitario del Suelo asciende a **7,95 euros/m<sup>2</sup> para ocupación permanente** (pérdida de dominio).
- Aplica como valor unitario de la **ocupación temporal** un demérito del 10% aplicable sobre el valor unitario de dominio (existe errata en su nomenclatura): **0,795 euros/m<sup>2</sup>**
- Aplica como valor unitario de la **servidumbre** un demérito del 50% aplicable sobre el **valor unitario de dominio: 3,975 euros/m<sup>2</sup>**
- Aplica el premio de afección y aunque el beneficiario relata la avenencia prevista en el artículo 151.2 del TrLOTAU considera su equivalencia sin adicionarlas. La Avenencia no está contemplada en la valoración de la empresa externa.

### 3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

#### 3.1.1 Procedimiento. Fecha de Valoración:

En los expedientes instruidos la valoración según tasación externa se refiere a febrero de 2015 si bien se hace constar que la valoración debiera referirse a junio de 2015, fecha de publicación del expediente expropiatorio por lo que sigue: art derogado 21.2 b TRLS 2/2008

Artículo 34. *Ámbito del régimen de valoraciones.*

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de **exposición al público del proyecto de expropiación** si se sigue el **procedimiento de tasación conjunta**.

Así las sentencias: STS Sala 3ª de 5 noviembre 2012 (EDJ 2012/237589), STS Sala 3ª de 15 octubre 2012 (EDJ 2012/221549) STS Sala 3ª de 19 diciembre 2013 (EDJ 2013/255514)

**3.1.2. Criterios Legales de Valoración:** valoración conforme al estado de los terrenos.



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**Entendemos conforme a Ley la valoración realizada como suelo rural.**

Síntesis de la jurisprudencia actual es:

**STS Sala 3ª de 13 octubre 2015** en cuyo fundamento de derecho CUARTO expone taxativamente "(...)En efecto, es necesario recordar que, como dijimos en nuestra reciente sentencia de 22 de septiembre de este mismo año (recurso de casación 215/2013), "debe partirse de que, a efectos de valoración, la nueva normativa parte de un regla taxativa, cual es la de que los terrenos han de valorarse con independencia de su clasificación urbanística y, en función de ello, se establece una alternativa esencial distinguiendo exclusivamente entre suelo rural y suelo urbanizado. En este sentido no está de más recordar lo que al respecto declara el Legislador en la Exposición de Motivos del Real Decreto Legislativo de 2008, cuando comienza por criticar la anterior normativa sobre valoración de los terrenos, considerando que se hacía partiendo de un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa (EDL 1954/21) : que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

A ese panorama crítico que expone el Legislador, se pretende poner fin con la nueva normativa, que se caracteriza por su sencillez y claridad, además por supuesto de la justicia con el fin de evitar la especulación. Para ello la solución es valorar el suelo desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

Conforme a esa nueva normativa hemos declarado en nuestra sentencia de 20 de julio de 2015 (recurso de casación 2734/2013 ), a la que ya antes se hizo referencia, que: Las dos situaciones básicas en las que se encuentra todo el suelo, la de suelo rural y suelo urbanizado, atienden a las características reales de los terrenos, y así, se encuentran en situación de suelo urbanizado, de acuerdo con el artículo 12.3 TRLS2008, los terrenos que estén integrados legal y efectivamente en la malla urbana, conformada por la red de viales, dotaciones y servicios propia de los núcleos de población, lo que exige haber sido urbanizados, o estar ocupados por la edificación en los porcentajes que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística o tener instaladas

1  
ANEXO II GUBERNA  
72

y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, mientras que se encuentra en situación de suelo rural, entre otros, de acuerdo con el artículo 12.2 TRLS2008, por exclusión, cualquier suelo que no reúna los requisitos del suelo urbanizado.

Esta Sala ya se ha pronunciado, en sentencias de 27 de octubre de 2014 (recurso 174/2012 ) y 31 de marzo de 2015 (recurso 4476/2012 ), sobre el nuevo régimen valorativo del suelo que resulta del TRLS2008, que se basa en la desvinculación entre valoración y clasificación del suelo, y en la distinción entre las situaciones de suelo rural y urbanizado, por razón de las condiciones fácticas en que se encuentren los terrenos, razonando lo siguiente:

La Ley 8/2007 cambia los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de su clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación, así se establece expresamente en su artículo 21.2 de dicha norma al señalar que El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo en su artículo 12 dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado.

La situación de suelo rural no solo se aplica a los terrenos que tradicionalmente se han considerado como tales, por estar excluidos del proceso de transformación urbanística o por la protección de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales entre otros, sino también (art. 12.b) para el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

Por el contrario, tan solo puede valorarse como suelo urbanizado el que se integra de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, contando con todas las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. De ahí que no se alcanza la consideración de suelo urbanizado hasta que se ha concluido el proceso de urbanización...

En definitiva, la Ley 8/2007 desvincula la valoración del suelo de su clasificación urbanística y atiende únicamente a su situación fáctica como suelo completamente urbanizado. En palabras del Tribunal Constitucional en su reciente sentencia 141/2014 de 11 de septiembre La actual opción del legislador, de desligar definitivamente la valoración de la clasificación del suelo, persigue, por otra parte, tal y como se explica en la exposición de motivos de la Ley, paliar la especulación, en línea con el mandato constitucional exart. 47 CE (EDL 1978/3879) , y lograr que la valoración se lleve a cabo conforme a lo que hay y no a lo que dice el plan que puede llegar a haber en un futuro incierto, a cuyos efectos la ley distingue dos situaciones: la de suelo rural, que es aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y la de suelo urbanizado, que es el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran, como sigue razonando la exposición de motivos, conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad.

De acuerdo con lo anterior, es contrario a los preceptos citados del TRLS2008 la valoración de los terrenos como suelo urbanizado, por razón de su clasificación en el PGOU como suelo urbano, sin





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ninguna referencia o apoyo en la situación real de los terrenos, como efectuó la sentencia impugnada.

*Tampoco es conforme a derecho la aplicación de la doctrina jurisprudencial de este Tribunal Supremo sobre los sistemas generales que contribuyen a crear ciudad, que reproduce la sentencia recurrida, pues dicho criterio jurisprudencial es de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable o carente de clasificación, lo que no sucede en el presente caso, además, porque hace referencia la sentencia recurrida al requisito de que las vías de comunicación se incorporen al entramado urbano y se encuentren al servicio de la ciudad, cuando en este caso los inmuebles expropiados no tenían por destino la construcción de una vía de comunicación, y finalmente, como razón decisiva, porque como hemos dicho en sentencias de 27 de octubre de 2014 (recursos 6421/2011 y 174/2012), 2 de febrero de 2015 (recurso 2425/2013) y en otras posteriores, el citado criterio jurisprudencial sobre los sistemas generales no puede mantenerse bajo la vigencia del artículo 12 del TRLS2008 que, para determinar la situación básica en que se encuentra todo suelo, atiende únicamente a la situación fáctica de los servicios urbanísticos con los que cuente la finca expropiada en el momento de su valoración, lo que impide valorar el suelo, como hacía la doctrina de sistemas generales, como si estuviera de facto urbanizado y contara con todos los servicios urbanísticos necesarios."*

Así pues, como ya se adelantó, resulta ya irrelevante la invocada doctrina sobre los sistemas generales a que se hace referencia por la defensa del recurrente en la instancia, porque esa asimilación al suelo urbanizable ya no es posible. Pero también obliga a rechazar todas las razones que se dan en las alegaciones del expropiado en orden a considerar que los terrenos han de considerarse como urbanizados por decisiones del Ayuntamiento, en concreto, por haber otorgado una licencia de apertura -que no urbanística, por más que exista cierta vinculación- de una actividad de "chatarrería", conforme a la normativa sobre actividades clasificadas; primero, porque ese tipo de licencia en modo alguno comporta, como se pretende por el recurrente, que el suelo donde se instalase la industria sea urbano porque hay instalaciones de esa naturaleza que precisamente lo excluyen; pero es que después de la nueva normativa expuesta, es independiente incluso la concesión de licencias a esos efectos, porque lo relevante es que el terreno tenga las condiciones que se imponen en el Texto Refundido, con independencia del planeamiento o, con mayor razón, de su gestión, más o menos coherente con lo dispuesto en aquel.

**Legislación de aplicación:** Por el momento en que han de referir la valoración: exposición al público del proyecto expropiatorio: título III TrLS 2/2008 de 20 de junio:

**Artículo 23. Valoración en el suelo rural. TRLS 2/2008, de 20 de junio**

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble\* en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

**Disposición adicional séptima del mismo texto refundido actualmente derogado dispone que**

" 1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente

### **Reglamento de valoraciones de la ley del suelo**

#### **Capítulo III. Valoración en situación de suelo rural:**

**Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.**

**Artículo 8. Renta real y renta potencial.**

**Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.**

**Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.**

**Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación**

**Artículo 12. Tipos de capitalización.**

**Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.**

**Artículo 17. Factor de corrección por localización.**

\*Tribunal Constitucional Pleno, S 11-9-2014, nº 141/2014, BOE 243/2014, de 7 de octubre de 2014, rec. 6963/2007; 6973/2007; 6965/2007; 6964/2007 El TC anula un solo inciso de la Ley del Suelo relativo a la tasación del suelo a efectos indemnizatorios por expropiación, entendiendo que la fijación de una cantidad máxima no sería justo, resultando inadecuado para obtener una valoración del bien ajustada a su valor real. La norma no invade las competencias autonómicas en materia de urbanismo. Considera ajustados a la Constitución los preceptos destinados a evitar el uso del suelo con fines especulativos y las reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas, y avala la fórmula prevista para calcular el valor del suelo rural a efectos de indemnización por expropiación forzosa, sin tener en cuenta la expectativa urbanística a efectos de tasación (FJ 6-12). La Disposición adicional séptima del Texto refundido autoriza que el tipo normal de capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere su artículo 23.1 pueda ser corregido -a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado en la redacción original de 2008, o mediante desarrollo reglamentario en la redacción vigente- cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Es así como la norma impugnada permite corregir al alza el valor obtenido por la capitalización real o potencial de la renta en función de factores objetivos de localización del terreno. No obstante, respecto de dichos factores, el art. 23.1 prevé un máximo o límite a la corrección de la valoración del suelo, que incorpora un tope máximo fijo que no se halla justificado, que puede resultar inadecuado para obtener en esos casos una valoración del bien ajustada a su valor real y que, en consecuencia, puede impedir una determinación de la indemnización acorde con la idea del proporcional equilibrio, razones por las cuales el inciso "hasta el máximo del doble" del párrafo tercero del art. 23.1.a) ha de reputarse contrario al art. 33.3 CE EDL 1978/3879.

### **3.1 3 Determinación del Valor Urbanístico del Suelo en los proyectos expropiatorios presentados:**

**Datos que aparecen en el análisis y la valoración: Suelo rural. Regadío. Cultivo de maíz.**

**Valoración realizada por ingeniero agrícola**

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 10/11/2015



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

**Método capitalización de rentas:**

Rendimiento bruto (ingresos/ha – gastos/ha) = 2.600 e/ha - 1690 e/ha = 910,00 euros/ha

Rendimiento neto = rendimiento bruto - impuestos = 910 - 227,50 (25%) = 682,50 euros/ha

Valor del suelo en origen = Rendimiento neto hectárea x 100 / tasa de capitalización = 3.79 euros/m

Tasa de capitalización = 1.80258%

A ese valor de suelo origen se le ha aplicado el factor de localización dando el valor final:

**VALOR FINAL = 3.79 euros/m x 2,097 = 7.95 euros /m**

Factor localización = 2,097

**La ocupación temporal**

En la valoración del proyecto expropiatorio del PEI de saneamiento se establece en un valor de demérito del 10% sobre el valor final del suelo. Lo único que se explica es lo siguiente: "La única información que se dispone sobre el fin de la ocupación temporal es la construcción de la red de gasoductos. Normalmente se cuantifica la ocupación temporal aplicado un porcentaje de demérito sobre la superficie afectada por la misma. Se estima el demérito en un 10%"

No refiere al plazo de ejecución del PEI que motiva la expropiación y la afección concreta de ocupación temporal por las obras. No tiene en cuenta que la ejecución del PEI de acceso, entronque sur, ocupa parcelas también de este PEI y que por tanto la ejecución les afectará debiendo valorarse.

Examinados los PEIs obrantes en el archivo de la Dirección provincial de Fomento, tanto el PEI de acceso como el de saneamiento contienen, en relación a la duración de la ejecución de los mismos, el epígrafe "10. Plan de etapas" señalando que "Las obras que se incluyen en el presente Plan Especial deberán ser ejecutadas de forma simultánea a las obras de urbanización de las Unidades de Actuación de Guadalajara y Marchamalo. Se prevé por tanto el mismo plazo para su ejecución que el establecido para las obras de urbanización, que es de dos años desde que sea efectiva la disponibilidad de todos los suelos." (el subrayado es nuestro)

En virtud de lo anterior se corrige la valoración realizada entendiendo que el demérito configurado en el 10% deberá multiplicarse por dos años en los que se prevé la afección por el instrumento del que trae causa la expropiación

En ese sentido se aplica la reciente sentencia del TSJ Castilla-La Mancha Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 31-7-2015, nº 759/2015, rec. 601/2012: ocupación temporal: demérito 10% por tres años.

El artículo 115 de la LEF, establece:

"Las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiere dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, agregando, además, los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado. Nunca deberá alcanzar la tasación de una ocupación el valor de la finca, y la Administración, en los casos en que le parezca excesiva, podrá pedir la valoración de la expropiación pura y simple por los procedimientos que esta Ley determina, y optar por ella siempre que su importe no exceda de una mitad de la de los daños y perjuicios causados."

El precepto indica que no sólo ha de tenerse en cuenta los rendimientos no percibidos durante la ocupación temporal, sino también "los perjuicios causados en la finca, o los gastos que suponga restituirla a su primitivo estado", que es lo que indica el Jurado, de ahí el método seguido para contemplar, de forma global, todos los conceptos

La servidumbre permanente: se considera correcta la valoración de esta carga real. Es habitual la valoración en un demérito del 50% sobre el valor del suelo. Ejemplos jurado regional de valoraciones DOCM 28 de abril de 2010, 19 de agosto de 2010 y jurisprudencia: sentencia del TSJ Castilla y León (Burgos) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 31-7-2015, nº 170/2015.

#### **PROPUESTA ACUERDO C.P.O.T. Y U.**

En virtud de lo anterior se PROPONE:

**Primero.-** Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara APRUEBE DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta del término municipal de Marchamalo incoado con motivo del PEI de saneamiento del Programa de Actuación Urbanizadora denominado Ciudad del Transporte **CON LA NUEVA VALORACIÓN DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL EN UN DEMÉRITO DEL 10% POR DOS AÑOS;** todo por considerar que:

1º Dicho PEI está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el Programa de Actuación Urbanizadora denominado ciudad del transporte y que se ha relatado en los antecedentes.

2º El Proyecto de Expropiación redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los artículos 143 y 144 del TrLOTAU y 192 y ss del Decreto 29/2011 sin perjuicio de las objeciones referidas como observaciones en el informe

3º El Proyecto de Expropiación de referencia se ajusta y contiene los Documentos que recoge la normativa sin perjuicio de las objeciones referidas como observaciones en el informe

**Segundo.-** Se propone dar traslado de este acuerdo al Ayuntamiento de Guadalajara y de la situación de tramitación del PEI de saneamiento respecto de la parcela de titularidad privada sita en el término municipal a los efectos de la necesidad de tramitar la expropiación forzosa de persistir la situación actual así como de la vinculación de la valoración aprobada

**Tercero.-** Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara APRUEBE DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta del término municipal de Marchamalo incoado con motivo del PEI de Acessos (entronque Sur) del Programa de Actuación Urbanizadora denominado Ciudad del Transporte; todo por considerar que:

1º Dicho PEI está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el Programa de Actuación Urbanizadora denominado ciudad del transporte y que se ha relatado en los antecedentes.

2º El Proyecto de Expropiación redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los artículos 143 y 144 del TrLOTAU y 192 y ss del Decreto 29/2011 sin perjuicio de las objeciones referidas como observaciones en el informe

3º El Proyecto de Expropiación de referencia se ajusta y contiene los Documentos que recoge la normativa sin perjuicio de las objeciones referidas como observaciones en el informe



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

4º Las Alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública que establece fueron informados por el Ayuntamiento en el caso de la única alegación presentada.

Para el caso que el órgano colegiado acordase conforme a la propuesta que se realiza se deberá indicarse al ayuntamiento de Marchamalo la continuación del expediente conforme a los apartados 7,8 y 9 del artículo 192 del Decreto 29/2011 advirtiéndose la posibilidad de caducidad trascurrido un año sin notificación de resolución a contar desde su inicio.

La Resolución de la C.P.O.T.y U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA, implicará en aplicación del Artículo 149.2 TrLOTAU y del artículo 193 del RAE:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7 y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.

**LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO POR UNANIMIDAD ACUERDA APROBAR LOS EXPEDIENTES EXPROPIATORIOS DE TASACIÓN CONJUNTA EN LOS TÉRMINOS DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS EN LA PONENCIA E INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO QUE AUMENTA LA VALORACION DE LA OCUPACIÓN TEMPORAL EN UN DEMÉRITO DEL 10% POR DOS AÑOS.**

Se adjuntará al acuerdo informe del Servicio de urbanismo.

La Resolución de la C.P.O.T.y U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA, implica en aplicación del Artículo 149.2 TrLOTAU y del artículo 193 del RAE:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

2º El Pago o Depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7 y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.

El Ayuntamiento de Marchamalo deberá continuar el expediente conforme a los apartados 7, 8 y 9 del artículo 192 del Decreto 29/2011 advirtiéndose la posibilidad de caducidad trascurrido un año sin notificación de resolución a contar desde su inicio.

3. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

5. ESTUDIOS DE DETALLE

6. OBRAS PROVISIONALES

5º.- Informe sobre solicitud de autorización provisional del proyecto para la ejecución de porche metálico de 4 por 8 metros, situado en el polígono 2, parcela 4153 de Ruguilla, anejo del municipio de Cifuentes, solicitado por D. José Luis de la Roja Vicente. (Informe según el art. 172.1 TRLOTAU y 9.1.h) del Decreto 235/2010).

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado por el Servicio que obra en el expediente con propuesta favorable, sin embargo, el Presidente de la Comisión traslada a los asistentes la propuesta exigida en las Comisiones del resto de provincias de la región atinente a requerir el plazo de la obra o instalación solicitada cuyo carácter provisional debe justificarse a efectos de temporalidad para evitar fraudes de ley.

Tras el oportuno debate la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda por unanimidad requerir al particular, con carácter previo a la emisión de informe sobre la autorización provisional, sobre el plazo de la obra solicitada y justificación de su provisionalidad a efectos de temporalidad.

Una vez subsanado de conformidad con lo anterior, el expediente volverá a elevarse a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su estudio e informe preceptivo.

7. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

6º.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección (alta productividad agrícola) para construcción de cuatro Boxes para tenencia de caballos en la parcela 32 del polígono 13, en el término municipal de Marchamalo, solicitado por Dña. Laura Cano de Cristo. (art. 64.4 TRLOTAU).-

Pasa a exponer este punto del orden del día la Jefa del Servicio de Urbanismo, de conformidad con el informe elaborado que se reproduce en acta:

**I. ANTECEDENTES.**

*Documento: Proyecto Básico y de Ejecución para construcción de cuatro boxes para caballos. Documento visado. (Octubre 2014). Anexo al proyecto sobre cumplimiento determinaciones legislación*



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

urbanística (Noviembre 2014). Ambos en formato digital. Además, en formato papel, Anexo al proyecto Básico y de Ejecución incorporando Informe Constructivo del proyecto (Agosto 2015)

**Situación:** Polígono 13, parcela 32.

**Superficie total de la parcela:** 7.220 m<sup>2</sup>.

**Término Municipal de Marchamalo (Guadalajara)**

**Clasificación:** Suelo rustico no urbanizable de especial protección de Alta capacidad Agrícola.

**Planeamiento:** Planeamiento: Forma parte del PGOU de Guadalajara 25/02/99.

**Promotor:** Laura Cano de Cristo.

**Recepción de Expte:** última subsanación 1 de octubre de 2015 . nº 2624476

## II. OBJETO.

El Objeto de este proyecto es la construcción de 4 boxes para caballos de 9m<sup>2</sup> cada uno, con unas dimensiones internas de 3x3m y una superficie construida total de 44,20m<sup>2</sup>,

Estas son las características principales:

Superficies:

36,00 m<sup>2</sup> superficie útil, 9M<sup>2</sup> en cada box

44,20 m<sup>2</sup> superficie construida

Alturas libres: Cumbre 3,70 m

Acceso a los boxes 2,90 m.

Según se describe en Anexo posterior al proyecto, en relación a los servicios que demanda, únicamente se instalará un depósito de 1.000 litros de agua para abastecimiento que se llenará por el promotor. En relación a la cubierta, ésta se terminará con teja curva tradicional. Esta terminación se ha añadido a la cubrición considerada en el proyecto de ejecución a base de panel de 30 mm conformado por chapa de acero lacado al exterior y galvanizado al interior, con aislamiento intermedio de espuma de poliuretano, para armonizar con el entorno.

Así mismo se proyecta un muro cortavientos y de amarre para caballos con una longitud de 18,70 metros que se encuentra a una distancia inferior a 5 metros de lindero y 15 metros del eje de camino. Si bien este muro solo se contempla en planos no se menciona la forma de ejecución, ni se valora en el capítulo de Mediciones y Presupuesto. Así mismo figura en plano nº 5 denominado "Distribución general en la parcela", una caseta de aperos con una superficie de 27,90 m<sup>2</sup> que tampoco se describe en el resto del documento del Proyecto de ejecución.

Solo se informa la ejecución de la construcción de 4 boxes para caballos, no siendo objeto de ésta la de la denominada caseta de aperos ni el muro cortavientos y de amarre.

## III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

La parcela para la que se solicita la calificación se encuentra sobre terrenos clasificados como rústico no urbanizable de especial protección de Alta Productividad Agrícola.

Habrà que tener en cuenta la modificación planteada en los art 54 y 61 TRLOTAU que a su vez traerán consecuencia al art. 11 RSR, por la aprobación de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre por la que se modifica la Ley 2/2010 de 13 de Mayo, del Comercio de Castilla La Mancha.

El Art. 54.4 del TRLOTAU establece que, "En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuente con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable".

El art 61 TRLOTAU por su parte dice que en el suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrá atribuirse calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el art 54 de la TRLOTAU.

#### IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Dirección Provincial de Fomento para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, 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 Marchamalo la siguiente documentación:

- Escrito del Ayuntamiento con fecha de entrada en esta Dirección Provincial, 04 de marzo de 2015 y nº de registro 570340, en el que se remite copia compulsada de la siguiente documentación:
  1. Solicitud de licencia de obra mayor de D.ª Laura Cano de Cristo (en adelante la promotora y/o solicitante) con fecha 4 de noviembre de 2014, para construcción de 4 Boxes para caballos en el polígono 13, parcela 32, adjuntado proyecto básico y de ejecución sin visar.
  2. Informe Técnico municipal suscrito por el Ingeniero Industrial José Luis Montero Andrés el 7 de noviembre de 2014, favorable a la licencia solicitada, establece se considera el suelo de alta productividad agrícola, SRP-3.
  3. Solicitud de la promotora con fecha 7 de noviembre de 2014, remitiendo, dice el escrito, proyecto visado ante el colegio de arquitectos de Castilla-La Mancha.
  4. Requerimiento del Ayuntamiento de Marchamalo a la promotora, de 11 de noviembre de 2014, al objeto que solicite al Ayuntamiento calificación urbanística conjunta con la licencia de obras, al considerar el mismo, que la actuación se va a efectuar en SRNUEP.
  5. Solicitud de la promotora con fecha 21 de noviembre de 2014, remitiendo Anexo al Proyecto básico y de ejecución de 4 Boxes para caballos, solicitando calificación urbanística y licencia de





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

obras, (aportando la información gráfica sobre el entorno en un radio de 2 Km. (Art.43.1b) 2º párrafo RSR) así como copia en formato CD-R del proyecto básico de ejecución de boxes para caballos, documentación gráfica, y Anexo mejora de solicitud.

6. Informe de Secretaría con fecha 26 de noviembre de 2014, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para tramitar la calificación urbanística.
7. Anuncio de 26/11/2014, del Ayuntamiento de Marchamalo, sobre información pública de tramitación de calificación y licencia urbanística para construcción de cuatro boxes para caballos, en parcela 32 del polígono 13 del catastro de rústica de ese municipio (DOCM nº 17 de 27 de enero de 2015), publicación en el periódico Nueva Alcarria de 08/12/2014, así como certificado de Secretaría de ausencia de alegaciones con fecha 20 de febrero de 2015;
8. Informe de Secretaría con fecha 17 de diciembre de 2014, relativo a la autorización para tenencia de 8 caballos en polígono 13, parcela 32, relativo a la necesidad de calificación previa a la licencia urbanística, ya que entiende que se trata de SRNUEP, al considerarse de conformidad con el Informe Técnico municipal anterior, suelo de alta productividad agrícola, SRP-3.
9. Solicitud de la promotora de 9 de enero de 2015 para que le apliquen la modificación efectuada por la ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica el Art. 54 de la LOTAU.
10. Solicitud de la promotora con fecha 20 de enero de 2015, en la que dice aporta, impreso de estadística de edificación e impreso de dirección facultativa de las obras.
11. Informe de Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara con fecha 23 de enero de 2015 que establece en su punto 1. Los proyectos de construcción de este tipo de instalaciones en el que no se ejerce cría intensiva de ganado equino, no se encuentran contemplados en ninguno de los anexos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en los anexos de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que a priori no tienen que someterse a tramitación del procedimiento de EIA. No obstante, alguna de las instalaciones que se puedan proyectar asociadas a la actividad si podrían requerir su EIA (extendiéndose dicho Informe hasta el punto 7 y terminación)
12. Informe-Propuesta de Resolución sobre solicitud de calificación urbanística, suscrita por la Secretaría con fecha 20 de febrero de 2015, **Favorable** para la obra de referencia, así como que es compatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el municipio.
13. Certificado de Secretaría con fecha 25 de febrero de 2015, que establece que la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 24 de febrero de 2015, con la asistencia de los cinco miembros que la integran, por unanimidad de los mismos ACUERDA: Emitir informe **Favorable** para la obra de referencia, entendiendo que con su implantación no existe riesgo de formación de núcleo de población, así como que es compatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el municipio.
14. Requerimiento documentación, dirigido con fecha 7 de abril de 2015 al Ayuntamiento (recibido: 08-04-2015) y copia del mismo a la promotora (recibido: 13-04-2015), por el que se paraliza la tramitación autonómica al no estar el expediente completo, hasta que subsanen los defectos observados y se complete el mismo.
15. Informe del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara con fecha 7 de julio de 2015, por el que se considera conveniente la realización de la excepción dispuesta en el artículo 4.4.a) de la Orden de 31-03-2003 ITP, en el uso del suelo rústico para la construcción de esta instalación.

16. Anexo al proyecto básico y de ejecución Boxes para caballos, de 20 de agosto de 2015, en el que se dice que la forma de provisión de agua para el ganado se realizará con un depósito que se llenará de forma regular por los promotores, así como que no se requiere instalación de evacuación aguas residuales, ya que los residuos orgánicos generados serán retirados por los propietarios con contenedores derivando los mismos a vertederos autorizados. Así mismo, los materiales utilizados en la construcción, así como los acabados son los utilizados frecuente y tradicionalmente en la zona. Tampoco existe instalación eléctrica pues no la estiman necesaria para el desarrollo de la actividad.

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

**Generales.** Según el art 15.2 RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.

En la Memoria presentada en el Anexo al Proyecto de fecha 20 de agosto de 2015 y aportado en fecha 1 de octubre de 2015, indica que no requiere servicios externos, y que la actividad contará con un depósito de agua de 1.000 litros para abastecimiento y que no contará con sistema de saneamiento para aguas residuales eliminando los residuos orgánicos del ganado mediante retirada con contenedores a vertederos autorizados.

**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 consta:

- Informe de Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de Guadalajara con fecha 23 de enero de 2015 que establece en su punto 1. Los proyectos de construcción de este tipo de instalaciones en el que no se ejerce cría intensiva de ganado equino, no se encuentran contemplados en ninguno de los anexos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en los anexos de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que a priori no tienen que



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

*someterse a tramitación del procedimiento de EIA. No obstante, alguna de las instalaciones que se puedan proyectar asociadas a la actividad sí podrían requerir su EIA (extendiéndose dicho Informe hasta el punto 7 y terminación)*

- *Informe del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara con fecha 7 de julio de 2015, por el que se considera conveniente la realización de la excepción dispuesta en el artículo 4.4.a) de la Orden de 31-03-2003 ITP, en el uso del suelo rústico para la construcción de esta instalación.*

*En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:*

*Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).*

*Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).*

*Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).*

**Sustantivos.** *Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de no urbanizable de especial protección solo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones del art 12 RSR, estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento.*

*Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 7 de noviembre de 2014 favorable a la Licencia solicitada debiendo aportar la indicación sobre los servicios y su inclusión el presupuesto.*

*Las Normas Urbanísticas del PGOU DE GUADALAJARA-MARCHAMALO respecto de los usos permitidos en el Suelo Rústico No urbanizable de Protección, determinan lo siguiente:*

#### Artículo 114. SUELOS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA. (SRP.3)

Es una categoría de protección de la potencialidad agrícola de los terrenos que se constituye por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones agrícolas que la avalan o por sus características edáficas. Deben ser objetos de protección a fin de garantizar su mantenimiento en extensión y calidad.

En ellos se establece las siguientes limitaciones y posibilidades de Usos:

##### USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS:

Necesitan autorización, previo proyecto de impacto con restitución de suelos. Las extracciones y canteras quedan prohibidas. Las demás se permiten

##### USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS:

Se autorizarán la vivienda agrícola ligada a la explotación y las instalaciones agropecuarias, con las limitaciones que se establecen para ellas, tanto en cuanto a parcelación como a formación de Núcleo de población (artículos 103, 104 y 105 de estas Normas). Se prohíben todas las demás.

#### Artículo 107. CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO RÚSTICO

Los usos constructivos que pueden autorizarse en Suelo Rústico y que se concretan en el artículo 105, deben ser regulados con normativa diferente para cada uno de ellos por sus distintos efectos respecto al Medio Ambiente y por tratarse en la mayoría de los casos de actuaciones aisladas, con necesidades muy distintas. Serán de aplicación las condiciones que se indican en este artículo y las que establece el artículo 63 de la LOTAU

Sin embargo en todas ellas, será preceptivo la justificación y especificación de los suministros de agua y la solución de la recogida de vertidos y depuración de los efluentes en su caso.

Las condiciones y parámetros de la edificación, para cada uso son las siguientes:

##### INSTALACIONES AGROPECUARIAS

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales cinegéticas o análogas se estará a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Además se cumplirán las siguientes condiciones: ocupación máxima del 25%, una altura no mayor de 4,5 mts. al alero y un máximo de 2.000 m<sup>2</sup>. Retranqueos mínimos a linderos 5 mts

Para instalaciones más importantes se recurrirá a la calificación aprobación y urbanización de Multipoligonos de Almacenes y Pequeña Industria agrícola, realizados por comunidades de propietarios, debidamente ubicados en este Suelo. En ellos y con parcelas mínimas de 5.000 m<sup>2</sup>. podrán autorizarse ocupaciones del 50%, todo incluido.

Este tipo de instalaciones y en los casos indicados en el artículo 48 de estas Normas, se aplicará el Reglamento de industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Normas M.I.N.P.)

También se autoriza en superficies iguales o mayores a la unidad mínima de cultivo la construcción de casetas normalizadas para la guarda de aperos (de ladrillo visto, teja árabe, cubierta a dos aguas, de 1 planta y 3mts de altura de alero y una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>.)

*Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijan en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección y la superficie máxima ocupada por*



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

*la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos. Si bien en el apartado 4 de este artículo expone la posibilidad de la excepción mediante informe previo de la Consejería de Agricultura. A este respecto existe Informe del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara con fecha 7 de julio de 2015, por el que se considera conveniente la realización de la excepción dispuesta en el artículo 4.4.a) de la Orden de 31-03-2003 ITP.*

*No estando incluidas las construcciones correspondientes a la caseta de aperos y el muro cortavientos y de amarre.*

*El Ayuntamiento deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.*

**Determinaciones subsidiarias:**

*El art. 55.2 del TRLOTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:*

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

*No se cumple este precepto en el caso del muro cortaviento y de amarre que figura exclusivamente en planos y que se encuentra a menos de 5 metros del lindero y menos de 15 metros del camino.*

**VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.**

*De conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística conforme a las determinaciones del art 38.1 RSR y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización.*

*- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto Básico y de Ejecución visado, así como los Anexos presentados. (art. 38.1.1º) RSR). No se legitima la caseta de aperos ni instalaciones de servicios salvo el depósito de 1.00 litros para abastecimiento de agua del Anexo.*

*- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole la parcela 32 polígono 13 de Marchamalo, quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.*

*Del proyecto y anexos presentados al mismo en el que no se incluye la caseta de aperos ni ninguna instalación de servicios.*

## **VII. CONCLUSIÓN.**

*A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Urbanismo se otorgue la calificación urbanística solicitada en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior quedando condicionada la eficacia de la calificación:*

*- A la materialización de las consideraciones sobre generación de aguas residuales y justificación de la gestión adecuada de este residuo para evitar la contaminación del medio, establecidos en el Informe de 23 de enero de 2015 sobre el expediente CON-GU-14-2699 del Servicio DE Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de Guadalajara.*

*Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda 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.*

*Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.*

**Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad acuerda aprobar la excepción de ocupación así como OTORGAR la calificación urbanística pretendida conforme a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.**

## **8. RUEGOS Y PREGUNTAS**

**En el debate del segundo punto del orden del día se acuerda la convocatoria para las sesiones futuras la convocatoria al Organismo de Cuenca Hidrográfica como vocal.**

### **7º.- Ruegos y preguntas.-**

El Presidente agradece la asistencia y emplaza los convocados a las siguientes reuniones mostrando su disposición para cualquier asunto.



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13'05 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

