

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 21 DE MARZO DE 2003.**

Asistentes:

Presidente:

D. Abilio E. Martín Blánquez (Ilmo Sr Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas)

Vocales:

D. Jesús Angel Martín Martín (Por delegación de la Ilma. Sra. Delegada de la Junta)

D. Fernando Tello López (Por delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

D. Miguel Teijeiro Núñez (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente).

D. Rodolfo Picazo Pérez (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Educación y Cultura).

D. Jesús Martín Gutiérrez (Por delegación del Ilmo Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo).

D. Germán Hierro Martínez (Arquitecto, representante de Asociaciones y Colegios Profesionales).

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística; experto en urbanismo).

D. José Luis Condado Ayuso (Concejal del Ayuntamiento de Guadalajara designado por la Federación de Municipios y Provincias).

D. Antonio Calvo López (Alcalde de Horche)

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López.

Letrado de la Junta:

D. Mariano Mateo Caso.

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández

-----  
**1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión anterior.-**

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el 3 de febrero de 2003, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

-----

**2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, relativo a parte de la zona que quedó suspendida por la Comisión Provincial de Urbanismo el 2/12/02.-**

Por el Ponente se informa que la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2002, acordó, con referencia al POM de Mondéjar:

*"Suspender la aprobación definitiva de las siguientes zonas, a fin de que se incorporen los informes favorables de las Delegaciones Provinciales de Educación y Cultura y Agricultura y Medio Ambiente:*

- *En el suelo urbano se suspenden los entornos de los tres bienes declarados de interés cultural, a fin de que se aporte informe favorable de la Comisión de Patrimonio.*
- *El suelo rústico (incluido el Sector 10 de suelo urbanizable) quedará suspendido, a fin de que se aporte informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.*

*Solicitados y aportados por el Ayuntamiento los indicados informes, se elevará nuevamente, el documento, a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva".*

Por el Ayuntamiento se ha remitido el informe favorable de la Comisión de Patrimonio, por lo que a su juicio procede la aprobación de la parte suspendida al Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, referida al suelo urbano.

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

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, en la zona de suelo urbano que quedó suspendida por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 2 de diciembre de 2002.

-----

**3º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual de la Delimitación de suelo Urbano de Albares.-**

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

Seguidamente hacen uso de la palabra los asistentes, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

Se observa que en el expediente no consta el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que es preceptivo, al amparo de lo dispuesto en los apartados 8º y 9º del artículo 39 de la LOTAU.

Por otra parte, se considera que, para una mayor facilidad en su manejo, el Proyecto debería de incorporar al texto las Ordenanzas de aplicación.

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

**ACUERDO:** Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Albares, a fin de que:

- a) Se aporte el informe favorable de la Delegación de Agricultura, al reclasificarse suelo rústico a urbano, y
- b) Se recojan en el Proyecto las Ordenanzas de aplicación.

Una vez subsanadas las anteriores deficiencias, se elevará el Proyecto por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación definitiva.

-----

#### **4º.- Estudio del Proyecto del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de las Inviernas.-**

Por el Ponente se manifiesta que el Proyecto ya había sido examinado en una Comisión anterior.

En la actualidad, se remite nuevamente, en cumplimiento de las condiciones impuestas por la Comisión. A juicio del Ponente procede su aprobación.

Debatido el asunto por los asistentes, éstos, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de las Inviernas.

-----

#### **5º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 6 de suelo urbanizable de uso residencial, en Fontanar.-**

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**6º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 9 A y 9 B de suelo urbano residencial, en Fontanar.-**

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Al comportar el P.A.U. una modificación de las zonas verdes, para su aprobación se requerirá informe previo y favorable de la Comisión Regional de Urbanismo e informe del Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el art. 39.3 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y en el art. 54.9 e) de la Ley 7/1997, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, salvo que se modifique la ordenación propuesta, manteniendo las zonas verdes.

-----

**7º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de la u.a. nº 4 de las Normas Subsidiarias de Horche.-**

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**8º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores SPOD-56 "Oeste del Canal" y SPP-52, de Marchamalo.-**

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

3º.- Deberá localizarse en el Plan de Ordenación la dotación educacional, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera. 3 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

4º.- Deberá solicitarse los informes vinculantes a los órganos titulares de la Carretera y de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por lo que afecta al trazado de la Carretera, así como a la existencia de la vía pecuaria.

-----

**9º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial nº 3 de Torija.-**

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**10º.- Toma de conocimiento de los siguientes Estudios de Detalle:**

**10.1.- Estudio de Detalle de la finca 183/2 de la Urbanización Los Olivos, en Galápagos.-**

Se da cuenta.

-----

**10.2.- Estudio de Detalle que afecta a la Manzana de Suelo Urbano en C/. Castillejo, en Riba de Santiuste, Sigüenza.-**

Se da cuenta.

-----

**11º.- Toma de conocimiento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Polígono 10 de suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Fontanar.-**

Se da cuenta.

-----  
**12º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:**

**12.1.- Proyecto de básico y de ejecución de nave almacén de aperos, situado en el paraje Molino de Arriba, parcela nº 5217, del término de Centenera, tramitado por D. Anthony Charles Stimson.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----  
**12.2.- Proyecto de ejecución de casa de aperos, situado en el paraje Pelayo, polígono 1, parcela 7 del término municipal de Lupiana, solicitado por D. Armando Elorriaga Pardo.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** Suspender el procedimiento de la calificación urbanística, a fin de que por el promotor se justifique la superficie de la parcela donde se ha ejecutado la construcción.

-----  
**12.3.- Proyecto de Estación de Servicio “Gajanejos”, situada en el polígono 7, parcela 457, en el p.k. 89, margen derecha, de la CN-II, del término municipal de Gajanejos, tramitado por Gris Pirita, S.A.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de

Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta, así como las determinaciones contenidas en la autorización de la Dirección General de Carreteras, de fecha 29 de mayo de 2001.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.4.- Proyecto para ampliación-reforma de aseos y elevación de planta para Hostal de dos estrellas, situado en la vía de servicio p.k. 259 de la C. N. – 320 en el término municipal de Horche, promovido por Curvas La Fuensanta, S.L.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:** Declarar la innecesariedad de la calificación urbanística solicitada, ya que dispone de la correspondiente licencia de actividad.

-----

**12.5.- Proyecto de cerramiento para alojamiento de maquinaria agrícola, situado en la parcela nº 5108, polígono nº 5, de rústica, del término municipal de Robledillo de Mohernando, promovido por D. José Varela Alonso.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.6.- Proyecto de construcción de una nave-almacén agrícola, situada en la parcela 350 del polígono 1 del término municipal de Viñuelas, promovido por D. Germán Fernández Echevarría.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.7.- Proyecto de adecuación e instalaciones de Matadero y Almacén de Piscifactoría, situado en la Ctra. de Brihuega a Cifuentes km. 31 del término municipal de Valderrebollo, promovido por Truchas de la Alcarria, S.L.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.8.- Proyecto de legalización y ampliación de nave, situada en el Camino Rural s/n junto a la ctra. C-114, en el término municipal de Valdelcubo, promovido por D. Angel Ruiz Durante.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.9.- Proyecto de justificación de fosa para purines en instalación de ganado porcino, situada en el Camino Rural s/n junto a la Ctra. C-114, en el término municipal de Valdelcubo, promovido por D. Angel Ruiz Durante.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** Suspende la calificación urbanística solicitada, a fin de que se aporte el informe de la Comisión de Saneamiento, de conformidad con lo previsto en el art. 63 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

-----

**12.10- Proyecto de nave-almacén de productos agrícolas y maquinaria, situado en la parcela 67, polígono 18 del término municipal de Horche, promovido por D. Juan Antonio Muela Grande.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.11.- Proyecto básico y de ejecución de ampliación de nave-almacén de productos agrícolas en la parcela nº 438, paraje “La Muleta”, en el término municipal de Hita, promovido por D. Pablo Esteban Sánchez.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.12.- Proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, situada en el paraje “Fuentecillas” Camino de San Juan s/n, en el término municipal de Alocén, tramitado por Dña. Begoña Márquez González en representación de Mercantil “A XIII 62, S.L”.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.13.- Proyecto básico de edificio destinado a vivienda unifamiliar, complementario a la instalación de almazara, situado en el Camino de Pililla s/n, parcela nº 144, 145 y 146 del polígono 8, en el término municipal de Auñón, promovido por “S.A.T. nº 9825 ALCARRIA BAJA”.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**13º.- Informe al recurso de alzada interpuesto por D. Gregorio Llorente y otros contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara aprobando el P.O.M. de Mondéjar.-**

Por el Ponente se da cuenta del informe elaborado por la Delegación de Obras Públicas al recurso de alzada interpuesto contra la aprobación definitiva parcial del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

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

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara.

2º.- Remitir el acuerdo y copia del informe al Consejero de Obras Públicas.

-----

**14º.- Escrito presentado por el Alcalde de Almoquera en relación con la solicitud de instalación de una fábrica de componentes para hormigón en el paraje Vallejera del término municipal de Almoquera.-**

Se da lectura al escrito presentado por el Alcalde de Almoquera.

Entre los asistentes se hace mención de las descalificaciones personales contenidas en el escrito, considerando, en cuanto al fondo, que la documentación aportada no desvirtúa el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, relativo a la suspensión del expediente para que por la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se emita el correspondiente informe.

**15º.- Solicitud de informe del Estudio de Detalle de la parcela catastral 36-82-1 (05) de Tendilla.-**

Por el Ponente se da cuenta del contenido del Proyecto, considerando que está ajustado a la legalidad.

Tras un examen del Proyecto por los asistentes, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Informar favorablemente el Estudio de Detalle.

-----

**16º.- Informe sobre declaración de caducidad del Proyecto para la construcción de un edificio que dé cabida a un salón comedor para huéspedes, en Sigüenza, tramitado por D. Emilio Salas López y Dña. Mercedes Iglesias Contreras.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento fue advertido de que pasados tres meses desde la notificación se produciría la caducidad del expediente si no aportaba la documentación requerida, y resultando que dicho plazo ya se ha cumplido sin que se haya aportado la documentación solicitada, adoptan, por unanimidad, el siguiente:

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del expediente.

-----

**17º.- Ruegos y preguntas.-**

Por el Ponente se pone de manifiesto de la existencia del gran número de Programas de Actuación Urbanizadora que entran a la Comisión Provincial de Urbanismo para informe. La LOTAU, manifiesta el Ponente, establece la preceptividad del informe a la Consejería competente en materia de Ordenación territorial y urbanística. Por tanto, a fin de que puedan emitirse los informes dentro del plazo legal establecido, y ante la falta de definición del órgano competente para emitirlo, se solicita autorización para que sea la Delegación quien emita el informe, sin perjuicio de que se le de cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Por los asistentes no se ponen reparos a la solicitud.

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

## **RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS**

### **3. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALBARES**

La Modificación plantea:

Reclasificar terrenos de suelo rústico a suelo urbano.

Situación.- Franja de 20 metros de fondo a lo largo de los terrenos clasificados de urbanos junto a la Carretera de acceso al Municipio.

Justificación.- Necesidad de disponer de terrenos con mayor amplitud con destino a usos terciarios.

**PROPUESTA**.- Aprobación definitiva.

**OBSERVACIÓN**.- Debería incorporar el documento las ordenanzas de aplicación en la zona que se amplía.

Falta diligencia del Ayuntamiento.

Guadalajara, 5 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **5. INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR 6 DE SUELO URBANIZABLE DE FONTANAR**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

### **CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-**

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

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

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

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

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

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

### **CARACTERÍSTICAS**

Desarrolla el Sector 6 de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Fontanar.

Superficie – 13.292 m<sup>2</sup>

Densidad 20 viv/Ha. – 27 viviendas. Cumple con NN.SS.

### **CESIONES**

Cumplen con la LOTAU.

- Zona Verde 10% - 1330 m<sup>2</sup>
- Equipamientos 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c – 989 m<sup>2</sup>

Se reservan 1.215 m<sup>2</sup> > 989 m<sup>2</sup>

- 10% de aprovechamiento lucrativo en metálico según Convenio.

**ORDENANZAS.-** Mantiene las de NN.SS. Vivienda Unifamiliar.

### **INFRAESTRUCTURAS**

El agua y saneamiento conectan con redes municipales.

**DOCUMENTOS**

Se aportan dos establecidas según la LOTAU.

**EJECUCIÓN**

Gestión indirecta.

**PROPUESTA**

Informe favorable

**OBSERVACIÓN**

Deberá visarse el PAU por Colegio Oficial Profesional.

Guadalajara, 11 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **6. INFORME DEL PROYECTO DEL P.A.U. DEL POLÍGONO 9A Y 9B DE SUELO URBANO EN FONTANAR**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

### **CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-**

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

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

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

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

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

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

### **CARACTERÍSTICAS**

Superficie.- 17.398,43 m<sup>2</sup>

Nº de parcelas.- 59

Desarrolla un polígono de suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Fontanar

### **CESIONES**

Se planean: los viales, las zonas verdes y el 10% de aprovechamiento lucrativo.

### **DOTACIONES. ORDENACIÓN**

Se reserva 2.770,79 m<sup>2</sup> de espacios libres que supone el 15'9% de la superficie total, superior al 10% exigible por NN. SS.

La Ordenación se resuelve con un Estudio de Detalle que modifica el vial de las Normas Subsidiarias.

**SERVICIOS.-** Agua y saneamiento conectan con las redes municipales.

**ORDENANZAS.-** Se aportan. Cumple las NN.SS. parcela mínima 150 m<sup>2</sup>.

**DOCUMENTACIÓN.-** Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

**EJECUCIÓN.-** Gestión indirecta. Preferente.

**PROPUESTA**- Informa favorable.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **7. INFORME SOBRE EL P.A.U. DE LA U.A.-4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HORCHE**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

### **CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-**

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

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

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

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

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

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

### **CARACTERÍSTICAS**

Se trata de terrenos clasificados como urbanos en las Normas Subsidiarias, y delimitados como Unidad de Actuación U.A.-4

Se asume la ordenación de las Normas Subsidiarias.

**Superficie.-** 9.662,24 m<sup>2</sup>

#### **Cesiones:**

- Viario según Normas Subsidiarias y
- El 10% de Aprovechamiento en metálico según Convenio.

#### **Nº de viviendas:**

29 viv. (30viv/Ha. según NN.SS.)

**ORDENANZA.-** R.U.M.- según NN.SS.

#### **Infraestructuras.-**

Saneamiento y Agua conectan con red municipal.

#### **Ejecución.-**

Indirecta, preferente y simplificada.

**Documentos** – Se aportan según la LOTUA.

**Propuesta.-**

Informe favorable

Guadalajara, 10 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **8. INFORME SOBRE LOS SECTORES S.P.o.d.-56 “OESTE DEL CANAL 2” Y SP.pp.52 DE MARCHAMALO**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

### **CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-**

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

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

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

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

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

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

### **CARACTERÍSTICAS**

Superficie total ..... 259.755 m<sup>2</sup>  
Nº de viviendas ..... 821

### **DOCUMENTACIÓN**

Se aporta según la LOTAU.

### **ORDENACIÓN**

Se aporta Plan Parcial que desarrolla parte del área de reparto AR-502 del Plan General de Guadalajara-Marchamalo. El área lo componen tres sectores, desarrollando dos de ellos.

### **CESIONES**

Verde ..... Cumple 10% - 10,04 %

Equipamiento ..... Cumple con fichas de P. General 52.000 m<sup>2</sup>; según la LOTAU el standar mínimo sería (20 m<sup>2</sup>c/100 m<sup>2</sup>c) 98.779 m<sup>2</sup>c x 0,20 = 19.755,8 m<sup>2</sup> cumple.

### **ORDENANZAS**

Se respetan las ordenanzas del Plan modificando las áreas de aplicación. No se altera la edificabilidad ni el número de viviendas.

### **SERVICIOS**

Saneamiento            Conecta con red existente.  
Agua                    Conecta con red existente.

Aparcamientos        Se contemplan con holgura los necesarios según LOTAU.

### **OBSERVACIONES**

Carreteras.- Señalan dos glorietas de conexión vial con carretera de la Junta. Falta informe del Organó titular.

Cañada Galiana.- Existe un tramo que atraviesa los terrenos.

No se aporta informe de Agricultura.

Los documentos técnicos no se encuentran visados por el Colegio Profesional.

**PROPUESTA**.- Informe favorable condicionado a la obtención de los informes favorables de los Organos mencionados en las observaciones.

Guadalajara, 18 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **9. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE P.A.U. DEL POLÍGONO R3 “EL TEJAR” DE TORIJA**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

### **CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-**

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **PUBLICACIÓN DEL P.A.U.**

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

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

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

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

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

### **CARACTERÍSTICAS**

Superficie – 20.451 m<sup>2</sup>. Nº de viviendas 62

### **ALTERNATIVA – TÉCNICA**

Estudio de Detalle que desarrolla el Polígono R-3 de suelo urbanizable, modificando el trazado de viales, ampliándolo los previstos en el P.O.M.

Se incorporan 62 plazas de aparcamiento exterior.

Dado que se trata de un polígono detallado en el P.O.M., de acuerdo con el art. 24.C de la LOTAU se puede obviar la confección de un Plan Parcial.

El Estudio de Detalle se ajusta a la ordenación detallada del P.O.M.

### **CESIONES – DOTACIONES**

Se respetan las dotaciones previstas en el P.O.M. que cumplimentan la LOTAU.

### **SERVICIOS**

El agua y saneamiento conectan con redes municipales.

**CESIÓN APROVECHAMIENTO 10%**

Se relaciona en forma de cesión en el CONVENIO aportado.

**DOCUMENTACIÓN**

Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

**OBSERVACIONES**

No se ha visado el documento técnico por el Colegio Profesional correspondiente.

**ORDENANZAS**

Se deberían de incorporar las ordenanzas de aplicación al documento.

**PROPUESTA:**

Informe favorable con las observaciones mencionadas.

Guadalajara, 13 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

NOTA: Con posterioridad a la redacción del presente informe se aporta documento visado por el Colegio Profesional.

## **10.2 INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA C/ CASTILLEJO DE RIBA DE SANTIUSTE (SIGÜENZA)**

El Estudio de Detalle plantea una cláusula nueva de aplicación de Ordenanza en cuanto a alineaciones en una manzana del Suelo urbano.

Se permite un retranqueo de 5 metros por las condiciones topográficas de los terrenos.

Guadalajara, 20 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

**12.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN DE APEROS, EN CENTENERA, PROMOVIDO POR D. ANTHONY CHARLES STIMSON.-**

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2003, y con referencia al proyecto básico y de ejecución de nave almacén de aperos, situado en el paraje Molino de Arriba, parcela nº 5217, del término de Centenera, tramitado por D. Anthony Charles Stimson, adoptó el siguiente acuerdo:

“Suspende la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, cuya copia se adjunta, se presente un anejo al proyecto que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial”

Con fecha 24 de febrero se presenta la documentación requerida en la que quedan recogidas las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura.

En consecuencia con lo anterior, procede que se otorgue la calificación urbanística.

Guadalajara, 3 de marzo de 2003.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández.

**12.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CASA DE APEROS, EN LUPIANA, TRAMITADO POR D. ARMANDO ELORRIAGA PARDO.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de una casa de aperos para uso de almacenamiento agrícola.

Se trata de un edificio de dos plantas, con las siguientes superficies:

- Planta baja.....88,87 m<sup>2</sup>
- Planta primera.....88,87 m<sup>2</sup>.

En el proyecto, en la página 6, se hace mención a la "realización de la vivienda"

No figura en el proyecto la superficie de la parcela.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Lupiana el 15 de febrero de 2001.

Se publica en el D.O.C.M. de 15 de julio de 2002.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- *“SITUACIÓN ACTUAL.- 1.- El edificio ya está construido y en uso, desde hace aproximadamente dos años, a falta de acondicionar estéticamente la fachada (pintura, según el proyecto), que ahora está enlucida de hormigón.*
- 2.- Se trata de una CASA TIPO VIVIENDA, NO DE UN ALMACÉN, que dispone de 2 plantas, y garaje en la inferior. Se ha realizado un cerramiento perimetral de alamburada metálica galvanizada sobre base de murete de hormigón. En el interior se han plantado árboles frutales y huerto, y se ha construido el pozo que figura en el proyecto.*
- 3.- La construcción se localiza en zona rústica, con entorno de parcelas de cultivo de fondo de valle y laderas de terreno forestal. La obra se ubica en la parte más llana de la parcela, en terreno de vega, y junto a un camino.*
- 4.- Se trata de una construcción aislada, por lo que sí produce impacto visual. Al ser de dos plantas, el impacto es mayor. Habría sido menos impactante una vivienda de una sola planta, pero la obra ya está terminada, considerando que no es necesario derribarla.*

**5.- No se ha afectado a la vegetación natural de la zona, ya que el terreno era de cultivo. Se ha respetado el límite con las zonas de terreno forestal con vegetación natural y gran pendiente. Por su ubicación, tampoco afecta negativamente de forma significativa a la fauna silvestre, ni a hábitats de protección especial, ni se prevén fenómenos erosivos.**

*CONCLUSIÓN.- EL INFORME ES FAVORABLE a efectos de conservación de los recursos naturales y de impacto ambiental, con las siguientes condiciones:*

*1.- Deberá realizarse una integración estética en el entorno más adecuado que la actual, para lo cual se deberá ENFOSCAR LAS FACHADAS CON MORTERO BASTO DEL TERRENO.*

*2.- Se deberá realizar una PLANTACIÓN PERIMETRAL DE ARBOLADO FORESTAL (pinos, encinas o similares) para reducir el impacto de la obra.*

*3.- Deberá contar con las licencias correspondientes de las Administraciones que corresponda (Ayuntamiento, Confederación, etc) a efectos de:*

- construcción de pozo (ya realizado)*
- vertidos y sistema de depuración de aguas residuales, si se producen”.*

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. A su vez, el art. 60 g) establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la construcción de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas – dice el art. 63 de la LOTAU – se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el presente caso se presenta un proyecto titulado como “Proyecto de ejecución de casa de aperos”, si bien, tanto del contenido del propio documento como del informe de la Delegación de Agricultura, se deduce que se trata de una vivienda unifamiliar ya ejecutada.

En el proyecto no figura la parcela mínima, por lo que habrá de aportarse este dato, a los efectos de poder comprobar si es posible o no la calificación urbanística solicitada.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Suspender el procedimiento de la calificación urbanística, a fin de que por el promotor se justifique la superficie de la parcela donde se ha ejecutado la construcción.

Guadalajara, 3 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

### **12.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ESTACIÓN DE SERVICIO, EN GAJANEJOS, TRAMITADO POR GRIS PIRITA, S.A., EN EL KM. 89, MARGEN DERECHA, DE GAJANEJOS.**

#### **OBJETO.-**

Se pretende la instalación de una Estación de Servicio, en el p.k. 89 de la Carretera Nacional II, margen derecha, de Madrid a Barcelona, sobre una parcela, cuya extensión superficial, según el plano de ubicación apartado en el expediente administrativo, mide 1 Ha, 54 a. y 72 ca.

En el proyecto se contempla el movimiento de tierras; los firmes y accesos; las isletas; el drenaje; el foso para los depósitos; los depósitos para combustibles; las tuberías de combustible; las bocas de carga; los aparatos surtidores; la instalación eléctrica; la señalización; el agua potable; la marquesina; el teléfono; las medidas de protección; el tráfico; las medidas correctoras medioambientales; y los vertidos líquidos.

#### **PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Gajanejos el 20 de marzo de 2001. Con fecha 14 de mayo se notifica al Ayuntamiento que el expediente queda suspendido hasta que se aporte el justificante del informe favorable de la Comisión de Saneamiento.

El 2 de enero de 2003 se remite por el Ayuntamiento de Gajanejos fotocopia compulsada del informe de la Comisión de Saneamiento.

Se emite informe por el Técnico municipal.

Se publica en el B.O.P. del 31 de enero de 2001 y en el D.O.C.M. de 24 de enero de 2003.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"En relación con este proyecto de construcción e instalación de una estación de servicio en la autovía de Aragón N II Km. 89, es desfavorable, porque no contempla un separador de hidrocarburos, con independencia del resto de saneamientos de la estación de servicio.

*Para garantizar su integración medioambiental donde se ubica y de la actividad que se trata de desarrollar, se tomarán las medidas correctoras siguientes:*

- *Se proyectará un separador de hidrocarburos para las aguas de limpieza y pluviales a su paso por la zona de repostaje y que potencialmente existen restos de hidrocarburos y grasas y para lo cual se dispondrá de una rejilla perimetral y finalmente un foso donde se vierten dichas aguas. Dicha fosa será gestionada por una empresa debidamente homologada*

*para la realización de estos trabajos, de acuerdo con la Ley 20/86 de Residuos tóxicos y peligrosos y su Reglamento R.D. 833/88.*

- *En una franja perimetral de 5 m (incluidos los taludes en su caso) se realizará una plantación de árboles y arbustos en el perímetro de la finca. Las especies recomendadas son el Pinus nigra (pino laricio), Quercus faginea (Quejigo), Quercus ilex (Encina), Juniperus thurifera (Sabina albar) y Juniperus sabina (Sabina de porte rastrero). Se trata de especies que necesitan poco agua para su desarrollo y permitirán la integración paisajística de las instalaciones y cierta mejora del entorno muy deteriorado por los desmontes y viales de la autovía. Se consideran muy apropiadas las zonas verdes contempladas en el proyecto de zona de entrada.*
- *La iluminación nocturna de la estación de servicio se realizará con farolas con luz hacia el suelo para evitar contaminación lumínica y también por su proximidad a la autovía de Aragón para evitar deslumbramientos".*

**Con fecha 21 de enero de 2003 se aporta por el solicitante copia notarial legitimada de la autorización del Director General de Carreteras.**

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Gajanejos.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 d) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 54, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes: *"d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes"*.

En el caso presente se está ante el supuesto contemplado en el art. 60 d) de la LOTAU, por lo que se considera que procede otorgar la calificación urbanística.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que deberá incorporar las determinaciones incluidas en el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, así como las determinaciones contenidas en la autorización de la Dirección General de Carreteras, de fecha 29 de mayo de 2001.

Guadalajara, 3 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE AMPLIACIÓN Y REFORMA DE ASEOS Y ELEVACIÓN DE PLANTA PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS, EN HORCHE, PROMOVIDO POR CURVAS LA FUENSANTA, S.L.**

**OBJETO.-**

Se pretende la ampliación y reforma de un Hostal existente en el término municipal de Horche.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Horche el día 12 de febrero de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 28 de febrero de 2003.

Con fecha 17 de marzo de 1999, la Comisión Provincial de Urbanismo, con respecto a la solicitud de calificación urbanística para adaptación de local para habitaciones de Hostal en esa misma parcela, acordó la innecesariedad de la calificación urbanística solicitada por tener concedida, con anterioridad la licencia de actividad de Bar-Restaurante.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

*- "Revisado el proyecto y visitada la zona de ubicación, el informe ambiental del proyecto es positivo, y únicamente se constata que las obras están iniciadas".*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Horche.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 e) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el presente caso, se trata de una actividad sobre la que ya se pronunció la Comisión Provincial de Urbanismo, pretendiéndose ahora una ampliación y reforma de la existente.

A juicio de este Servicio, no procede que se otorgue nuevamente calificación urbanística sobre un suelo en el que ya se ha concedido la licencia de actividad. Por tanto, corresponderá al Ayuntamiento comprobar si el proyecto presentado cumple las determinaciones señaladas en las Normas Subsidiarias de Horche, a fin de conceder o denegar la licencia.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Considerar innecesario el otorgamiento de la calificación urbanística, toda vez que el suelo está ya calificado.

Guadalajara, 18 de marzo de 2003  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CERRAMIENTO PARA ALOJAMIENTO DE MAQUINARIA AGRÍCOLA EN ROBLEDILLO DE MOHERNANDO, PROMOVIDO POR D. JOSÉ VARELA ALONSO.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de un cerramiento para alojamiento de maquinaria agrícola, en una parcela de 1.110 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de edificabilidad del proyecto son:

- Longitud máxima.....30 m.
- Altura máxima a alero.....4 m.
- Pendiente de la cubierta.....16,6%
- Total superficie construida.....360 m<sup>2</sup>.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Robledillo de Mohernando el día 12 de febrero de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 28 de febrero de 2003.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- *"CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN A EFECTOS DEL ART. 55 DE LA LOTAU: El Proyecto reseñado, a tenor de los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves, queda englobado en el Subgrupo B.3.- Visitado el terreno de ubicación de la nave, se constata que su construcción está iniciada, y hasta el momento cumple parcialmente las características reflejadas en el proyecto; no obstante, se observa que hasta la fecha se ha construido la estructura, la cubierta y un cerramiento de aproximadamente 2 m. de altura en todas las paredes laterales con ladrillo cerámico hueco.- Por lo tanto, para ajustarse a las especificaciones medioambientales que requiere este tipo de construcciones se deberá modificar el proyecto en los siguientes términos:*
- *Las fachadas serán construidas hasta la altura de la cubierta con ladrillo cerámico hueco y posteriormente enfoscadas con mortero basto del terreno, excepto la que se pretende dejar al descubierto.*
- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. Las especies a utilizar serán encina (*Quercus ilex*) (50%), pino resinero (*Pinus pinaster*) (50%). La planta será de 1 o 2 savias. El marco de plantación será de 3 m. x 3 m. al tresbolillo. N° total de plantas: 90 plantas*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Robledillo de Mohernando.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas – dice el art. 63 de la LOTAU - se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, EN VIÑUELAS, PROMOVIDO POR D. GERMÁN FERNÁNDEZ ECHEVERRÍA.-**

**OBJETO.-**

Se pretende cubrir una superficie total de 711,04 m<sup>2</sup>, con una superficie útil de 690 m<sup>2</sup>.

Los datos constructivos son los siguientes:

Altura máxima.....9 m.  
Retranqueo a lindero.....5 m.  
Retranqueo a carretera.....18 m.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Viñuelas el 28 de enero de 2003

Se publica en el D.O.C.M. de 21 de febrero de 2003.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- *“El proyecto reseñado, a tenor de los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves, queda englobado en el Subgrupo B.3. El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:*
- *Las fachadas serán construidas hasta la altura del alero (7 m.) con paneles de hormigón pretensado, y posteriormente enfoscas con mortero basto del terreno.*
- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. Las especies a utilizar serán encina (*Quercus ilex*) (50%), pino resinero (*Pinus pinaster*) (50%). La planta será de 1 o 2 savias. El marco de plantación será de 3 m. x 3 m. al tresbolillo. N° total de plantas: 120 plantas.*
- *Los elementos de carpintería exterior serán de color oscuro mate”.*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Viñuelas.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas – dice el art. 63 de la LOTAU – se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

## **12.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ADECUACIÓN E INSTALACIONES DE MATADERO ALMACÉN DE PISCIFACTORÍA EN VALDERREBOLLO.-**

### **OBJETO.-**

Se trata de una nave y otra pequeña construcción anexa, perteneciente al complejo de la piscifactoría, las cuales pretenden acondicionarse para el desarrollo de la actividad de matadero.

La superficie total construida es de 296,19 m<sup>2</sup>.

### **PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Valderrebollo el día 22 de enero de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 21 de febrero de 2003.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- *“El proyecto en cuestión pretende la adecuación interior de dos naves construidas con anterioridad a la redacción del presente proyecto. La primera con una superficie de 305.14 m.c. se dividirá en tres partes, una para almacén de piensos, otra para matadero y envasado de truchas y la tercera para almacén de cajas. La segunda nave con una superficie de 27,4 m.c., se adecuará interiormente para uso como vestuarios y oficina.*

*En el anejo de Ampliación de la actividad, se pretende realizar la modificación de la parte de la nave principal que inicialmente se proyecta como almacén de cajas, en una sala de clasificación y envasado de lubina y dorada. El resto de actuaciones proyectadas consisten obras para la mejora de las valsas, estanques y canalizaciones de agua así como la instalación de un equipo para oxigenación del agua.*

*Una vez revisado el proyecto y visitada la zona de ubicación, el informe ambiental del proyecto es positivo, y únicamente se constata que las obras de reforma proyectadas se encuentran en estado avanzado de ejecución”.*

### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias Provinciales.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al

uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas – dice el art. 63 de la LOTAU - se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

En el presente caso procede la calificación urbanística, al estar encuadrada la actividad dentro de lo establecido en el art. 60 a) de la LOTAU.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada

Guadalajara, 18 de marzo de 2003  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.10 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y MAQUINARIA, EN HORCHE, PROMOVIDO POR D. JUAN ANTONIO MUELA GRANDE.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de una nave almacén de productos agrícolas y maquinaria en Horche, en una parcela de 9 Has.

Las características del proyecto son:

- Altura máxima .....6 m.
- Linderos .....5 y 20 m.
- Edificabilidad.....0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Horche el día 30 de enero de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 26 de febrero de 2003.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- *" CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN A EFECTOS DEL ART. 55 DE LA LOTAU: El proyecto reseñado, a tenor de los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves, queda englobado en el Subgrupo b.: El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:*
- *Las fachadas serán construidas hasta la altura total de la fachada (6 m.) con paneles prefabricados de hormigón, y posteriormente enfoscadas con mortero basto del terreno.*
- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. Las especies a utilizar serán encina (*Quercus ilex*) y pino carrasco (*Pinus halepensis*) (50%). La planta será de 1 o 2 savias. El marco de plantación será de 3 m x 3 m al tresbolillo. N° total de plantas: 160*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Horche.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.11 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE NAVE-ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, EN HITA, PROVOVIDO POR D. PABLO ESTEBAN SÁNCHEZ.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de una nave para almacén de productos agrícolas en Hita.

Las características constructivas son las siguientes:

Planta semisótano..... 261,50 m<sup>2</sup>  
Añadido planta semisótano..... 30,85 m<sup>2</sup>  
Planta baja..... 261,50 m<sup>2</sup>

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Viñuelas el 7 de febrero de 2003

Se publica en el D.O.C.M. de 26 de febrero de 2003.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

- **“CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN A EFECTOS DEL ART. 55 DE LA LOTAU: El proyecto reseñado, a tenor de los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves, queda englobado en el subgrupo B.3: El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:**
- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. Las especies a utilizar serán encina (*Quercus ilex*) (50%), pino carrasco (*Pinus halepensis*) (50%). La planta será de 1 o 2 savias. El Marco de plantación será de 3 m. x 3 m. al tresbolillo. N° total de plantas: 65 plantas”.*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y en las Normas Subsidiarias de Hita.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco

metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.12 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN ALOCÉN, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “A XIII 62, S.L.”**

**OBJETO.-**

Se trata de ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar, en una parcela de 18.458 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de 565,10 m<sup>2</sup>.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Alocén el día 13 de enero de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 10 de febrero de 2003.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

*"COMPATIBILIDAD DEL PROYECTO CON LA LEY 9/99.- La ubicación del proyecto no se encuentra en área protegida a que se refiere la Ley, asimismo, y debido a las características del proyecto no se considera que pueda tener efectos negativos sobre estas áreas.*

*COMPATIBILIDAD CON LA LEY 5/99.- No se considera que el proyecto remitido se encuadre en los casos contemplados en la Ley 5/99.*

*CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA.- En cualquier caso se deberán tener las siguientes precauciones:*

- La construcción deberá ser compatible con los instrumentos de ordenación territorial.*
- Se deberá asegurar que el proyecto no suponga un riesgo significativo de erosión o pérdida de calidad el suelo, afección a zonas húmedas, quema de objetos y vertidos contaminantes.*
- Se deberá asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación de núcleos de población, así como asegurar el mantenimiento y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*
- Se garantizará la restauración de las condiciones ambientales establecidas por las normas urbanísticas y armonizar con el entorno inmediato, así como los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.*
- Se deberá adecuar en general a las especificaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Ley de*

*Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y a las Ordenanzas Municipales"*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 g) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

El art. 63. 1 A) a) establece que la finca debe tener las siguientes características: Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas y sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media.

El art. 60 g) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para viviendas familiares.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción para vivienda familiar.

**IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 12 de marzo de 2003.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**12.13 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DESTINADO A VIVIENDA UNIFAMILIAR COMPLEMENTARIO A LA INSTALACIÓN DE ALMAZARA SITUADA EN AUÑÓN, PROMOVIDA POR S.A.T. Nº 9825 ALCARRIA BAJA.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar, de dos plantas con una superficie útil total de 367,87 m<sup>2</sup>, en una parcela de 6.560 m<sup>2</sup>.

En la parcela actual existe un edificio principal de 437 m<sup>2</sup>, destinado a la obtención de aceite de oliva virgen, y de otro edificio destinado a almacenaje de cartonaje y envases.

La instalación se encuentra aislada, a una distancia del casco urbano de Auñón de aproximadamente 2,5 Km. y a menos de 1 Km del nudo de intersección de la Carretera N-320.

El aislamiento de la finca y su accesibilidad, hace que en numerosas ocasiones, haya sido objeto de robos con los consiguientes destrozos tanto en la construcción como de los equipos de que se encuentra dotada.

Ante la imposibilidad de evitar estos hechos, a pesar de los dispositivos de seguridad de que está dotada la instalación y el esfuerzo de la Guardia Civil, los socios de S.A.T. se ven obligados a permanecer en la instalación por la noche, con el fin de ahuyentar a los posibles delincuentes.

Por ello se pretende la construcción de una vivienda unifamiliar dentro de la finca, para uso permanente de los socios.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Auñón el día 4 de diciembre de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 23 de diciembre de 2002.

El Informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, dice lo siguiente:

*"Con relación a este proyecto, el informe ambiental es positivo, condicionado a que se realice una plantación arbórea en todo el perímetro de la finca. Las especies recomendadas son el chopo y olmo en disposición irregular. El promotor deberá de solicitar autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para ocupar el dominio público hidráulico para la plantación requerida".*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Auñón.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas – dice el art. 63 de la LOTAU - se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

La calificación urbanística se solicita para la construcción de una vivienda unifamiliar que sirva de guardería a una almazara existente a gran distancia de la población de Auñón. Si bien el supuesto planteado en la norma no encaja exactamente en el supuesto de hecho, sin embargo, teniendo en cuenta las razones apuntadas en el proyecto, se considera que podría tratarse de una instalación auxiliar de la existente, y en consecuencia otorgarse la calificación urbanística solicitada.

#### **IV.- PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

Guadalajara, 18 de marzo de 2003  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**13. INFORME QUE REALIZA LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE GUADALAJARA AL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JESÚS RODRIGO SALMERÓN, EN NOMBRE DE D. GREGORIO LLORENTE GARCÍA Y OTROS, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONDÉJAR.-**

En Guadalajara, a 10 de marzo de 2003.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 2 de diciembre de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

- a) *Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, a excepción de las zonas que a continuación se detallan.*
- b) *Suspender la aprobación definitiva de las siguientes zonas, a fin de que se incorporen los informes favorables de las Delegaciones Provinciales de Educación y Cultura y Agricultura y Medio Ambiente:*
  - *En el suelo urbano se suspenden los entornos de los tres bienes declarados de interés cultural, a fin de que se aporte informe favorable de la Comisión de Patrimonio.*
  - *El suelo rústico (incluido el Sector 10 de suelo urbanizable) quedará suspendido, a fin de que se aporte informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.*

Solicitados y aportados por el Ayuntamiento los indicados informes, se elevará nuevamente, el documento, a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.”

**SEGUNDO.-** El D.O.C.M. de fecha 18 de diciembre de 2002 publica la resolución de 2 de diciembre de 2002, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, sobre aprobación definitiva parcial del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

**TERCERO.-** Con fecha 17 de diciembre de 2002, D. Gregorio Llorente García dirigió escrito a esta Delegación Provincial, solicitando que se procediese a la notificación personal de los acuerdos o resoluciones adoptados con respecto al Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, habiéndosele remitido, con fecha 26 de diciembre, certificación literal del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de fecha 2 de diciembre de 2002.

**CUARTO.-** El día 20 de enero de 2003, D. Jesús Rodrigo Salmerón, Abogado en ejercicio, presenta, en nombre y representación de D. Gregorio Llorente García y otros, recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de fecha 2 de diciembre de 2002, por el que se aprueba definitivamente, de forma parcial, el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

**QUINTO.**- Con fecha 6 de febrero de 2003 se remite al Ayuntamiento de Mondéjar fotocopia del recurso presentado por D. Jesús Rodrigo Salmerón, en representación de D. Gregorio Llorente García y otros, a fin de que en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formule las alegaciones y presente los documentos y justificantes que estime procedentes.

Con fecha 6 de marzo actual, se recibe del Ayuntamiento de Mondéjar el informe elaborado por el equipo redactor del documento, quien lo adjunta como alegación municipal.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **!**

El artículo 115 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que el plazo para la interposición del recurso de alzada será de un mes, si el acto fuera expreso.

El acuerdo de aprobación definitiva se publica en el D.O.C.M. de fecha 18 de diciembre de 2002, y el recurso de alzada se presenta el 20 de enero de 2003.

Si la fecha para presentar el recurso de alzada empezara a contar desde la publicación del acuerdo en el D.O.C.M., es evidente que el recurso se habría presentado fuera de plazo, toda vez que el tiempo transcurrido desde la publicación del acuerdo hasta la presentación del recurso, excede del mes.

Sin embargo, en el expediente consta escrito de esta Delegación Provincial, de fecha de salida de 26 de diciembre de 2002, dirigido al recurrente, en el que se adjunta certificado del Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, relativo al Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, significándole que el P.O.M. podrá examinarse en las dependencias de esta Delegación, en horario al público, de 9 a 14 horas.

Por consiguiente, a fin de dar efectividad al precepto constitucional de la tutela judicial efectiva, esta Delegación considera que el plazo a contar para interponer el recurso de alzada, empieza a contar a partir de la fecha de notificación personal del acuerdo, que, en todo caso será a partir del 26 de diciembre de 2002.

Como el recurso de alzada se presenta el 20 de enero de 2003, esta Delegación Provincial considera que se ha presentado dentro de plazo.

### **!!**

Los recurrentes basan su recurso en los siguientes fundamentos:

- a) Que son dueños de dos fincas en Mondéjar, ubicadas ente la Avda. de Castilla-La Mancha y el Camino de Villarejos.
- b) Que los terrenos colindantes con la Avda. de Castilla-La Mancha tenían la calificación de suelo urbano con uso residencial, con arreglo a las NN.SS. vigentes(15 de septiembre de 1986), y al menos desde el año 1993.

- c) Que a la fecha de aprobarse el documento técnico del POM por el pleno del Ayuntamiento de Mondéjar (1 de marzo de 2001), todos los terrenos propiedad de los recurrentes tenían y tienen carácter de urbanos, por encontrarse ubicados en el casco urbano del municipio.
- d) El P.O.M. de Mondéjar establece para los terrenos propiedad de los recurrentes dos situaciones diferentes:

1ª.- La franja de terreno que tiene su acceso por la Avda. de Castilla-La Mancha.

Respecto a estos terrenos, al menos desde el año 1993, tenían la condición de suelo urbano con uso residencial y vivienda multifamiliar. El P.O.M. los clasifica como equipamiento.

Dicho suelo tiene carácter de urbano y no está incluido en ninguna unidad de actuación, por tratarse de suelo con la urbanización consolidada.

A juicio de los recurrentes, no existe ningún estudio económico financiero en el Plan, ni se justifica el modo de financiación y realización de dicha reserva. Además la ubicación de la reserva es difusa.

Consideran los recurrentes, que en el supuesto de que se haya calificado el uso de los terrenos urbanos como equipamiento, la actuación es nula de pleno derecho, o subsidiariamente anulable. Manifiestan que la pretensión de establecer como equipamiento de reserva sus terrenos carece de todo fundamento, por cuanto supone que los mismos asuman en exclusiva todas las necesidades dotacionales del municipio en su caso urbano, quebrando el principio de proporcionalidad de beneficios y cargas.

Igualmente consideran que la actuación del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo resulta desproporcionada, discriminatoria y arbitraria, alegando que se han tomado en consideración otras alegaciones sustancialmente iguales de otros propietarios.

Por último, y con carácter subsidiario, consideran que debe nacer a favor de los mismos el derecho a ser indemnizados por el valor del suelo en su calificación de suelo urbano con uso residencial multifamiliar.

2ª.- El resto del terreno, ubicado entre el Camino de Villarejos y la Franja de terreno que tiene su acceso por la Avda. de Castilla-La Mancha.

Que estos terrenos tenían y tienen carácter de urbano con anterioridad a la tramitación del P.O.M., de conformidad con lo establecido en el art. 48 de la LOTAU.

En consecuencia con todo lo expuesto, solicitan que se dicte resolución por la que se declare la nulidad de pleno derecho, o subsidiariamente su anulación, de todos los acuerdos impugnados, de tal forma que se deniegue la aprobación definitiva del POM de Mondéjar, acordando, respecto de los terrenos de la franja que tiene su acceso por la Avda. de Castilla-La Mancha, que se reconozca su uso como residencial multifamiliar, y subsidiariamente a que se les reconozcan el derecho a ser indemnizados; y respecto del resto del terreno, que se reconozca la nulidad del acuerdo, o subsidiariamente su anulabilidad.

### III

El Ayuntamiento de Mondéjar informa lo siguiente:

"1.- Los terrenos objeto del recurso se dividen en dos partes:

a.- Una con acceso desde la Avenida de Castilla-La Mancha que estaba clasificada en las anteriores Normas Subsidiarias como suelo urbano con ordenanza de Ensanche Residencial de carácter Unifamiliar (Modificación puntual N° 6 de 16/12/1998), y no de carácter Multifamiliar como se dice en el recurso.

b.- y otra situada al oeste que estaba clasificada en las referidas Normas subsidiarias como suelo no urbanizable.

(Plano de ordenación N° 7.- Planeamiento anterior y hojas 13, 14 y 15 de la Modificación puntual N° 6).

2.- Al proceder a la redacción del Plan de Ordenación Municipal, el Ayuntamiento en primera instancia y posteriormente la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo proceden a la revisión de la ordenación urbanística en todo el término municipal de Mondéjar. En base a los criterios y objetivos establecidos en el Documento de POM así como por los derivados de la Legislación Urbanística y más concretamente los establecidos en el art. 45 de la LOTAU, el planeamiento asigna a la referida parcela las dos clasificaciones y calificaciones siguientes:

a.- La zona anteriormente clasificada como suelo urbano se mantiene como suelo urbano, pero se modifica la calificación del suelo asignándole una ordenanza de Equipamiento comunitario pudiendo ser de titularidad privada o pública, como se define en la ordenanza correspondiente. (Pag 214 a 217 del Documento III. Normativa Urbanística del POM y Planos de ordenación N° 2 y N° 3. B-3). Y no necesariamente sólo pública como así se expresa en el recurso.

b.- Y la zona anteriormente clasificada como suelo no urbanizable se reclasifica como suelo urbanizable englobándola dentro del sector 7 de uso mixto residencial e industrial, constituyendo en sí mismo una única área de reparto (Planos de ordenación N° 2 y N° 3.B-3 y ficha de desarrollo del Sector 7).

3.- En la fase de información pública se han considerado por el Equipo Redactor, y así lo ha ratificado el Ayuntamiento y posteriormente la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo la ubicación de algunos equipamientos cuando así se ha solicitado por los interesados mediante la correspondiente alegación. Hay que señalar que en el periodo de Información Pública del Plan de Ordenación Municipal no se han recibido alegaciones en lo que a la clasificación y calificación de la referida parcela se refiere. En consecuencia se ha entendido que al no formular alegación alguna los interesados propietarios de esta parcela daban su conformidad a la calificación propuesta en el POM.

4.- El Plan de Ordenación Municipal contiene el correspondiente estudio económico financiero (Anejo 5 del Documento I).

5.- En relación a la parte de la finca Clasificada como Suelo Urbano y calificada como Equipamiento Comunitario, he de indicar que la nueva ordenación le asigna una

edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando la edificabilidad asignada por la ordenación anterior era como máximo de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6.- Y en relación a la parte de la finca Clasificada como Suelo Urbanizable, indicar que se encuentra ubicada en un área de reparto a los efectos de atribución de cargas y beneficios de conformidad con la Legislación Urbanística, mientras que con la anterior ordenación carecía de derechos urbanísticos al ser suelo no urbanizable.

Por lo anteriormente expuesto, indicar que la ordenación establecida por el Plan de Ordenación Municipal es coherente desde el punto de vista urbanístico y se ajusta a la legalidad".

#### IV

A juicio de esta Delegación Provincial, el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara está ajustado a derecho, y en consecuencia, el recurso debe ser rechazado.

Fundamentalmente, la declaración de nulidad o anulabilidad del POM aprobado, afectaría a las fincas de los recurrentes, por motivos distintos:

- A) En la finca que tiene su acceso por la Avda. de Castilla-La Mancha, lo que los recurrentes impugnan es la calificación de sus terrenos, ya que en las Normas Subsidiarias vigentes hasta la aprobación del POM estaban **clasificados** como urbanos, siendo su **calificación** de residencial multifamiliar. Sin embargo el POM sigue manteniendo la **clasificación** de los terrenos como urbanos y cambia la **calificación** de residencial multifamiliar por la de equipamiento.
- B) En la otra finca, pretenden que los terrenos que el POM los clasifica como urbanizables, tengan la clasificación de urbanos, por aplicación de lo establecido en el art. 48 de la LOTAU.

-----

I.- LA ADMINISTRACIÓN TIENE LA CAPACIDAD Y LA COMPETENCIA DE LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO, SIENDO LÉGITIMO, POR INTERÉS PÚBLICO, MODIFICAR LA CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO.-

Respecto a la primera de las alegaciones, considera esta Delegación que la Comisión Provincial de Urbanismo ha dictado una resolución ajustada a derecho.

Olvidan los recurrentes que el modelo territorial corresponde a la Administración, quien con una intensa participación ciudadana establece aquel que considera más conveniente para atender el interés público, ya que la ciudad es de todos y no de unos pocos - los propietarios del suelo -. Y es claro, como manifiesta la jurisprudencia, que la potestad administrativa se extiende a la reforma del planeamiento, justificando el ius variandi que tiene la Administración, reconocido en el art. 45 del Texto Refundido de 1976 y en los arts 39, 40 y 41 de la LOTAU.

En el presente caso, el POM viene a formular una ordenación ex novo del territorio, que supone una decisión administrativa que no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre cualquier aspecto del Plan. En este sentido se viene pronunciando la jurisprudencia, siendo de destacar, entre otras, la

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990, que establece que *"el planeamiento es ante todo una decisión fundamental que viene a trazar el marco territorial en el que se va a desenvolver la convivencia ciudadana. Implica así claramente la introducción de criterios de racionalidad: sobre la base de la contemplación de la situación existente se aspira a llegar a un resultado final más o menos diferente del punto de partida. Por ello el Plan General de Ordenación Urbana debe sí considerar la situación urbanística anteriormente existente, pero no necesariamente para conservarla - alternativa sin duda posible- sino también para en su caso rectificarla directamente o mediante Planes Especiales de Reforma Interior"*.

El modelo territorial no tiene que ser, por propia naturaleza, un modelo petrificado. Es a la Administración pública, como representante del interés general, a quien le corresponde modificar, por el procedimiento reglamentario, el modelo vigente, de tal forma que no existe inconveniente alguno para que un suelo que merezca la calificación de urbano se califique como dotacional público, como ocurre en el presente caso.

En este sentido son de tener en cuenta las siguientes sentencias:

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 25 de abril de 2000 (Referencia el Derecho 2000/30328), cuyo contenido es el siguiente:

*"SEGUNDO.- Las codemandadas mostraron su disconformidad respecto de la nulidad postulada por la actora. Parten de la premisa de considerar que la calificación como zona verde de las parcelas de las actoras está amparada por la potestad planificadora de la Administración, estando motivada de forma suficiente. Por otra parte, sostienen que la obtención de las parcelas se llevará a cabo mediante los mecanismos legalmente previstos que garantizan una adecuada compensación, concretamente por alguno de los medios consignados en el artículo 200 TRLS92 por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable; negándose que se haya producido ocupación alguna de las fincas.*

*TERCERO.- En atención al contenido de las alegaciones que acabamos de reseñar, y con el fin de centrar adecuadamente la presente controversia, conviene poner de relieve, siguiendo una abundante, extensa y reiterada doctrina jurisprudencial, que el Plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y, por tanto, es el interés de la comunidad y no el de unos pocos - los propietarios de suelo- el que ha de determinar su configuración.*

*Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de ésta: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptar las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el "ius variandi" que en este ámbito se reconoce a la Administración - artículos 45 y ss. del TRLS76-. Como nos dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1982 "...el principio de vigencia indefinida de Planes de ordenación urbana que proclama el art. 45 de la ley no puede entenderse en un sentido estático o de perpetuar la ordenación, sino como garantía*

*de su estabilidad y permanencia que no impide que la Administración ejercite las facultades que tiene legalmente atribuidas -artículos 46, 47 y ss.- cuando nuevos criterios o nuevas necesidades urbanísticas, hagan necesaria o adecuada la actualización del plan anterior, mediante el uso de las técnicas modificadorias o de revisión".*

*Pues bien, es esto precisamente lo que acontece en el caso enjuiciado: mediante la revisión de las Normas Subsidiarias aquí impugnadas se viene a formular una ordenación "ex novo" del territorio; decisión administrativa que no queda vinculada por ordenaciones anteriores, pudiendo establecer nuevas previsiones sobre cualquier aspecto del Plan. Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990, «el planeamiento es ante todo una decisión fundamental que viene a trazar el marco territorial en el que se va a desenvolver la convivencia ciudadana. Implica así claramente la introducción de criterios de racionalidad: sobre la base de la contemplación de la situación existente se aspira a llegar a un resultado final más o menos diferente del punto de partida. Por ello el Plan General de Ordenación Urbana debe sí "considerar la situación urbanística anteriormente existente", pero no necesariamente para conservarla -alternativa sin duda posible-, sino también para en su caso rectificarla directamente o mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Así lo advierte expresamente el artículo 16.2 del Reglamento de Planeamiento y así deriva claramente del sentido que la revisión del planeamiento tiene en nuestro ordenamiento jurídico -artículo 154.3 del reglamento mencionado-».*

*Desde esta perspectiva nada puede objetarse a la decisión de calificar como zona verde a las parcelas de las recurrentes. Si bien es cierto que la discrecionalidad del planeamiento no puede escapar del control jurisdiccional -artículo 106.1 de la CE-, no es menos cierto que para que la impugnación pueda tener éxito será necesario acreditar adecuadamente que "la Administración ha incido en ilegalidad, error de hecho o desviación de poder" -Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995-, ninguno de cuyos supuestos se ha conseguido acreditar concurrentes en el caso aquí examinado; limitándose la parte actora a mostrar su desacuerdo con la expresada decisión, pero sin aportar elemento alguno que indicase, aunque sólo fuese primariamente, lo erróneo de la misma. El que un suelo merezca la consideración de urbano, como sucede en el caso presente, no es incompatible con su calificación como zona verde -Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1996-. Siendo así las cosas, debe necesariamente desterrarse toda arbitrariedad en la decisión impugnada, máxime cuando además la misma encuentra su apoyo en los propios principios de ordenación establecidos en la Memoria de las propias Normas Subsidiarias, donde se hace constar, en lo que aquí nos interesa, el establecimiento de espacios libres apoyado en los cauces de los arroyos del municipio, en especial junto al denominado Arroyo ... o de la ..., lugar donde se encuentran, precisamente, las parcelas de las recurrentes, formando una de las principales zonas arboladas del municipio, según puede comprobarse del plano aportado con la propia demanda como doc. núm. 6.*

*CUARTO.- La siguiente cuestión a resolver, en atención a las alegaciones contenidas en la demanda, se refiere al mecanismo de obtención de las mencionadas parcelas y ello ante el silencio que al respecto guarda las Normas Subsidiarias.*

*Las actoras sostienen que ante dicho silencio, no previéndose mecanismo de compensación alguno, se ha venido a producir una especie de incautación, con olvido de capitales preceptos constitucionales. Por contra, las demandadas sostienen que la obtención de tales terrenos se realizará a través de los mecanismos legalmente previstos, y en concreto, a través de alguno de los contemplados en el artículo 200 del TRLS92 por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable; de ello deducen lo infundado de los temores expuestos por las actoras.*

*Ciertamente, como lo pone de relieve la parte actora, las Normas Subsidiarias no contemplan el modo o forma de obtención de las parcelas referidas, calificadas como zona verde, pero ello en modo alguno puede conllevar la nulidad postulada por las recurrentes. En efecto, debe dejarse sentado que el ordenamiento urbanístico contiene suficientes mecanismos de compensación para la obtención de dotaciones locales incluidas en suelo urbano y excluidas de las unidades de ejecución, pudiendo ser alguno de los contemplados en el artículo 200 del TRLS92 -declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/97, de 20 de marzo-, expresamente citado por las demandadas, o cualesquiera otros; elección que deberá ser llevada a cabo en el momento de llevarse a cabo la ejecución del planeamiento. Ahora bien, dicha elección, que debe llevar a cabo la Administración, no puede dilatarse indefinidamente en el tiempo cuando de terrenos inedificables se trate y no deban ser objeto de cesión obligatoria; a tal fin el artículo 69 del TRLS96 -de redacción muy similar al artículo 202 TRLS92, declarado inconstitucional por la ya citada Sentencia del Tribunal Constitucional- posibilita al titular o propietario de los bienes afectados a manifestar ante la Administración, una vez transcurrido cinco años desde la entrada en vigor del correspondiente planeamiento, su propósito de iniciar el correspondiente expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la expresada advertencia, no pudiendo la Administración eludir el ejercicio de dicho derecho, ni impedir su ejercicio ante el propio silencio en la necesaria elección del concreto sistema de compensación frente a los titulares dominicales. En palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1987, puede decirse que "no está a merced de la arbitrariedad de la Administración el aplazar indefinidamente su decisión". En consecuencia, y en contra de lo que parecen sostener las recurrentes, el administrado no está se encuentra inerte frente a una posible pasividad de la Administración en llevar a cabo la ejecución del planeamiento, así como en la elección del correspondiente sistema compensatorio del correlativo sacrificio de los propietarios. Estos, en último extremo, podrán instar e iniciar el expediente de justiprecio, previo el transcurso de los plazos que hemos visto.*

*En último lugar, debe igualmente ser rechazada la pretensión indemnizatoria postulada por la parte actora, que apoya en una privación ilegal de la posesión de las parcelas en cuestión, y ello por la sencilla razón de que dicha privación no ha tenido lugar”.*

**Y también, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Referencia El Derecho 2001/71125), que dice:**

*“PRIMERO.- Es objeto del presente recurso la impugnación que realiza D. Basilio del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 30-7-1996 por*

*el que se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de C y Catálogo de Bienes a Proteger con desestimación de la alegación realizada por el recurrente.*

*El recurrente, que manifiesta ser propietario en pleno dominio y proindiviso junto con sus hermanos D<sup>a</sup> Natividad y D. Vicente de una finca sita en el término municipal de C, parte de la cual ha sido calificada como zona verde por las Normas Subsidiarias, solicita se anule dicha calificación fundamentando el recurso sustancialmente en tres motivos:*

*1/ La zona calificada como verde no es únicamente la zona de servidumbre de 5 m que establece la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en torno al arroyo El Ortigal, sino una zona que tiene en su parte más ancha unos 23 m y en su parte más estrecha unos 14 m., rebasándose en consecuencia la servidumbre de aguas.*

*2/ La zona verde se ha implantado sobre bienes de dominio privado, de su titularidad, vulnerando lo establecido en el artículo 11.6 de las Normas Subsidiarias que definen los espacios libres y zonas verdes como "los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados...", entendiendo que sobre suelo de dominio privado no puede establecerse una zona verde.*

*3/ Existencia de otras alternativas para establecer una zona verde sin necesidad de hacerlo sobre dominio privado.*

*SEGUNDO.- Centrada la cuestión litigiosa al examen de la validez de la calificación del terreno al que estos autos se refieren como zona verde, el estudio necesario debe llevarse a cabo desde tres puntos de vista diferentes:*

*A) La actuación del Ius Variandi.*

*B) La corrección de la actuación de la potestad discrecional que es la de planeamiento.*

*C) Procedencia de ser indemnizado ó compensado el recurrente por la nueva calificación.*

*TERCERO.- El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público; la ciudad es de todos y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración.*

*Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el Ius Variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración (arts. 45 y siguientes del*

*Texto Refundido de la Ley del Suelo). Más concretamente, es claro que "Los Planes Generales (ó las NNSS)deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla" (art. 16.2 del Reglamento de Planeamiento).*

*Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia (SS 12-5-1987, 7- 11-1988, 17-6-1989, 4-5-1990, 11-2- 1991, etc.) que destaca que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediendo, aunque puedan originar indemnizaciones en los términos recogidos en el art. 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9-4-1976.*

*De ello deriva que la calificación anterior del terreno litigioso no puede impedir la actuación del Ius Variandi, independientemente de las indemnizaciones ó compensaciones que pudieran resultar procedentes.*

*CUARTO.- Ciertamente la discrecionalidad del planeamiento se manifiesta muy destacadamente en el momento de la calificación del suelo, pero ello no elimina su revisión por los Tribunales.*

*El "genio expansivo" del Estado de Derecho ha dado lugar al alumbramiento de un conjunto de técnicas que permiten que el control jurisdiccional de Administración, tan ampliamente dibujado por el art. 106.1 de la Constitución, se extiende incluso a los aspectos discrecionales de las potestades administrativas. Nuestra jurisprudencia ha venido acogiendo los logros doctrinales al respecto:*

*A) En primer lugar, a través del control de los hechos determinantes que en su existencia y características escapan a toda discrecionalidad: los hechos son tal como la realidad los exterioriza. No le es dado a la Administración inventarlos o desfigurarlos aunque tenga facultades discrecionales para su valoración.*

*B) Y, en segundo lugar, mediante la contemplación o enjuiciamiento de la actividad discrecional a la luz de los principios generales del Derecho que son la atmósfera en que se desarrolla la vida jurídica, el oxígeno que respiran las normas. Tales principios - art. 1º4 del Título Preliminar del Código Civil- informan todo el ordenamiento jurídico y por tanto también la norma habilitante que atribuye la potestad discrecional de donde deriva que la actuación de esta potestad ha de ajustarse a las exigencias de aquéllos - la Administración no está sometida sólo a la Ley sino también al Derecho, art. 103.1 de la Constitución-.*

*Claro es que esta doctrina es plenamente aplicable a los aspectos discrecionales de la potestad de planeamiento. Por ello la revisión jurisdiccional de la actuación administrativa se extenderá, en primer término, a la verificación de la realidad de los hechos para, en segundo lugar, valorar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquéllos, de suerte que cuando se aprecie una incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que integra su presupuesto o una desviación injustificada de los criterios generales del plan, tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos -art. 9º3 de la Constitución- que, en lo que ahora*

*importa, aspira a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y se convierta ésta en fuente de decisiones que no resulten justificadas. Existe a este respecto una frondosa jurisprudencia (SS 22-9 y 15-12-1986, 19-5 y 21-12-1987, 18-7- 1888, 23-1 y 17-6-1989, 20-3 y 22-12- 1990, 11-2-1991, 20-1-1992, etc.).*

*QUINTO.- En el caso que ahora se contempla, el recurrente a quien tal prueba incumbe, no ha desvirtuado la calificación de zona verde otorgada al terreno en virtud de la discrecionalidad de planeamiento de la Administración.*

*Debiendo recordarse que en el supuesto presente no se trata únicamente de establecer la zona de servidumbre y de policía (de 5 y 100 m de anchura respectivamente) establecida por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas en los márgenes del arroyo del Ortigal, sino que se trata, tal como se recoge en las Normas Subsidiarias, de crear un área de zona verde "en la vía pecuaria que penetra por el sur y donde se sitúa la Ermita del Santo Cristo, junto al arroyo del Ortigal", por lo que su extensión no tiene porqué coincidir con la zona de servidumbre y de policía mencionadas.*

*En relación a la segunda objeción planteada, nada impide que el planeamiento decida implantar una zona verde sobre bienes de dominio privado, siendo cuando se ejecute el planeamiento cuando pasa al dominio y uso público, teniendo entonces sentido la definición dada por el artículo 11.6 de las Normas Subsidiarias de los espacios libres y zonas verdes como "los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados..."*

*Por lo demás, en un proceso caracterizado por la nula prueba aportada y solicitada para acreditarlo, no se acredita la existencia de otras alternativas para establecer una zona verde sin necesidad de hacerlo sobre dominio privado ó en lugar diferente del que se ha hecho.*

*SEXTO.- En último término importa deslindar lo que es la calificación de un terreno y el cauce previsto para su obtención. La calificación del suelo se desarrolla, como ya se ha advertido, atendiendo a la finalidad de conseguir un modelo de ciudad que trace el entorno físico que se estima más adecuado como marco de la convivencia. Ahora bien ello no significa que el recurrente pierda la titularidad del terreno ó tenga que soportar su calificación como zona verde sin contraprestación.*

*La desigualdad propia del planeamiento, al elegirse un determinado modelo territorial, con la asignación del suelo al destino urbanístico más adecuado en cada caso concreto, al interés público, hace que los propietarios vean sometidos sus terrenos a diferente trato urbanístico, con su repercusión en la posibilidad de su aprovechamiento.*

*Mas el principio de igualdad, proclamado por el artículo 1.1 de la Constitución como valor esencial del ordenamiento jurídico y así expresado en su artículo 14, determina como necesaria consecuencia impeditiva de la desigualdad derivada del planeamiento, que la misma quede justificada en el momento del planeamiento y compensada, a través del igualitario reparto de beneficios y cargas, en el momento de su ejecución, a través del sistema de ejecución elegido mediante su inclusión en una Unidad*

*de Ejecución, ó a través de la expropiación forzosa con el consiguiente abono del justiprecio, caso de no incluirse los terrenos en una Unidad de Ejecución.”*

## **II.- EL P.O.M. SÍ RECOGE UNA EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS.-**

A juicio de los recurrentes, no existe ningún estudio económico financiero en el Plan, ni se justifica el modo de financiación y realización de dicha reserva. Además la ubicación de la reserva es difusa.

La afirmación que se hace al respecto no responde a la realidad. Es cierto que la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 21 de octubre de 2002, acordó suspender el Plan de Ordenación de Mondéjar, porque no se había incluido una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores.

Pero tal deficiencia fue subsanada por el Ayuntamiento de Mondéjar, quien con fecha 29 de noviembre de 2002 incorpora al documento de la Memoria un Anejo 5, titulado “Datos generales sobre las inversiones a realizar”, donde se establece una relación de las inversiones a realizar en suelo urbanizable y urbano, indicando el agente inversor.

## **III.- LOS RECURRENTES CONFUNDEN LA FASE DE PLANEAMIENTO CON LA FASE DE EJECUCIÓN.-**

Consideran los recurrentes, que en el supuesto de que se haya calificado el uso de los terrenos urbanos como equipamiento, la actuación es nula de pleno derecho, o subsidiariamente anulable. Manifiestan que la pretensión de establecer como equipamiento de reserva sus terrenos carece de todo fundamento, por cuanto supone que los mismos asuman en exclusiva todas las necesidades dotacionales del municipio en su caso urbano, quebrando el principio de proporcionalidad de beneficios y cargas.

Igualmente consideran que la actuación del Ayuntamiento y de la Comisión Provincial de Urbanismo resulta desproporcionada, discriminatoria y arbitraria, alegando que se han tomado en consideración otras alegaciones sustancialmente iguales de otros propietarios.

Por último, y con carácter subsidiario, consideran que debe nacer a favor de los mismos el derecho a ser indemnizados por el valor del suelo en su calificación de suelo urbano con uso residencial multifamiliar.

Es evidente que los recurrentes confunden los dos niveles perfectamente definidos en el ámbito urbanístico; es decir, el nivel primero que corresponde al planeamiento, donde el municipio establece su modelo territorial; y el segundo nivel, independiente en el tiempo del primero, donde se ejecuta y gestiona el plan.

Pues bien, los recurrentes olvidan este principio primario del urbanismo y solicitan la nulidad del Plan porque entienden que el mismo no respeta el derecho de todos los propietarios del suelo a repartirse las cargas y beneficios del planeamiento.

Pero tal afirmación no se sostiene jurídicamente. El Plan puede establecer entre sus determinaciones la forma de obtención de las dotaciones públicas, o bien demorarse a la fecha de su ejecución.

El art. 129 de la LOTAU establece que *"para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquel se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración actuante"*.

El suelo preciso para las dotaciones, sigue diciendo el número 2 del art. 129 de la LOTAU, se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

- "a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.*
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.*
- c) Expropiación"*.

Así pues, el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo se ha adoptado dentro de los términos establecidos en el art. 129 de la LOTAU, que demora al proyecto de reparcelación o al expediente de expropiación forzosa la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

En este sentido, es de tener en cuenta lo establecido en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 25 de abril de 2000, que dice:

*"CUARTO.- La siguiente cuestión a resolver, en atención a las alegaciones contenidas en la demanda, se refiere al mecanismo de obtención de las mencionadas parcelas y ello ante el silencio que al respecto guarda las Normas Subsidiarias.*

*Las actoras sostienen que ante dicho silencio, no previéndose mecanismo de compensación alguno, se ha venido a producir una especie de incautación, con olvido de capitales preceptos constitucionales. Por contra, las demandadas sostienen que la obtención de tales terrenos se realizará a través de los mecanismos legalmente previstos, y en concreto, a través de alguno de los contemplados en el artículo 200 del TRLS92 por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable; de ello deducen lo infundado de los temores expuestos por las actoras.*

*Ciertamente, como lo pone de relieve la parte actora, las Normas Subsidiarias no contemplan el modo o forma de obtención de las parcelas referidas, calificadas como zona verde, pero ello en modo alguno puede conllevar la nulidad postulada por las recurrentes. En efecto, debe dejarse sentado que el ordenamiento urbanístico contiene suficientes mecanismos de compensación para la obtención de dotaciones locales incluidas en suelo urbano y excluidas de las unidades de ejecución, pudiendo ser alguno de los contemplados en el artículo 200 del TRLS92 -declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 61/97, de 20 de marzo-, expresamente citado por las demandadas, o cualesquiera otros; elección que deberá ser llevada a cabo en el momento de llevarse a cabo la ejecución del planeamiento. Ahora bien, dicha elección, que debe llevar a cabo la Administración, no puede dilatarse indefinidamente en el tiempo cuando de terrenos inedificables se trate y no deban ser objeto de cesión obligatoria; a tal fin el artículo 69*

*del TRLS96 -de redacción muy similar al artículo 202 TRLS92, declarado inconstitucional por la ya citada Sentencia del Tribunal Constitucional- posibilita al titular o propietario de los bienes afectados a manifestar ante la Administración, una vez transcurrido cinco años desde la entrada en vigor del correspondiente planeamiento, su propósito de iniciar el correspondiente expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la expresada advertencia, no pudiendo la Administración eludir el ejercicio de dicho derecho, ni impedir su ejercicio ante el propio silencio en la necesaria elección del concreto sistema de compensación frente a los titulares dominicales. En palabras de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1987, puede decirse que "no está a merced de la arbitrariedad de la Administración el aplazar indefinidamente su decisión". En consecuencia, y en contra de lo que parecen sostener las recurrentes, el administrado no está se encuentra inerte frente a una posible pasividad de la Administración en llevar a cabo la ejecución del planeamiento, así como en la elección del correspondiente sistema compensatorio del correlativo sacrificio de los propietarios. Estos, en último extremo, podrán instar e iniciar el expediente de justiprecio, previo el transcurso de los plazos que hemos visto".*

En el mismo sentido es de tener en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo, de 11 de noviembre de 2002 (Referencia El Derecho 2002/54164), que dice:

*"No es atendible el argumento sobre la posible inconstitucionalidad de los acuerdos adoptados en el expediente de delimitación, ya que, primero, no es cierto que se prive a los propietarios de sus bienes sin indemnización alguna (pues la delimitación no priva por sí sola a los propietarios de sus bienes y, cuando llegue el momento de la expropiación, recibirán el correspondiente justiprecio)...".*

Así pues, será en la fase posterior a la aprobación del planeamiento cuando el Ayuntamiento proceda a expropiar el suelo dotacional, y consiguientemente a pagar el justiprecio, de tal forma, que como se ha dicho anteriormente, en el urbanismo se distinguen dos fases perfectamente diferenciadas: a) la primera, correspondiente al planeamiento, que define el modelo territorial; y b) la segunda, correspondiente a la ejecución del planeamiento, donde, por los diferentes procedimientos legales, se procede al reparto de beneficios y cargas establecidos en aquel.

-----

El segundo motivo del recurso se refiere a la otra finca. Los recurrentes pretenden que los terrenos que el POM los clasifica como urbanizables, tengan la clasificación de urbanos, por aplicación de lo establecido en el art. 48 de la LOTAU.

El Plan aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de diciembre de 2002, clasifica el terreno controvertido como urbanizable. El anterior documento urbanístico (Normas Subsidiarias Municipales de Mondéjar), clasificaba dichos terrenos como no urbanizables (Plano de Información nº 7).

Los recurrentes manifiestan que a dichos terrenos debe reconocérseles la condición de urbanos, a tenor de lo establecido en el art. 48 de la LOTAU. Pero es evidente que se

equivocan los recurrentes, toda vez que el art. 48 se refiere a la clasificación del suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, que obviamente no es el supuesto.

Es el art. 45 de la LOTAU quien establece la clasificación de suelo urbano para los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, distinguiendo entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

Ninguno de los requisitos que establece la ley para su clasificación como urbanos se dan en los terrenos controvertidos.

En consecuencia, el municipio, dentro de sus competencias para elegir el modelo territorial ha podido optar entre clasificar dichos terrenos como rústicos o urbanizables, siendo esta una facultad pública de competencia exclusivamente municipal.

En consecuencia con lo establecido, la Comisión Provincial de Urbanismo, al clasificar estos suelos como urbanizables, ha dictado una resolución ajustada a derecho.

Por todo lo expuesto, esta Delegación Provincial informa **DESFAVORABLEMENTE** el recurso de alzada interpuesto, considerando que debe confirmarse la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara.

El Delegado Provincial

Fdo. Abilio E. Martín Blánquez

## **15. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 36-82-1 (05) DE TENDILLA**

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

Con fecha 13 de diciembre de 2002 se recibe escrito del Ayuntamiento de Tendilla, solicitando informe sobre el Estudio de Detalle de la parcela catastral 36-82-1 (05).

### **II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-**

Debido a las condiciones topográficas de la zona, el Estudio de Detalle plantea una nueva ordenación urbanística, mediante el trazado de un nuevo viario respecto al existente en las Normas Subsidiarias.

### **III.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

El art. 28 de la LOTAU, que establece:

*“1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.*

*2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:*

*a) Las alineaciones y las rasantes.*

*b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

*3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable.*

*Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.”*

En cuanto al procedimiento, el art. 38.1.b) de la LOTAU establece que en los municipios menores de 20.000 habitantes, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo en los casos en que exista equipo técnico cualificado.

### **IV.- INFORME.-**

El Estudio de Detalle, al ordenar un nuevo viario cumple con los objetivos previstos en el art. 28 de la LOTAU, si bien la referencia que se hace a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio debe sustituirse por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Guadalajara, 14 de marzo de 2003  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

**16. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO QUE DÉ CABIDA A UN SALÓN COMEDOR PARA HUÉSPEDES, TRAMITADO POR D. EMILIO SALAS LÓPEZ Y D<sup>a</sup>. MERCEDES IGLESIAS CONTRERAS EN SIGÜENZA.-**

Con fecha 9 de febrero de 1999, el Ayuntamiento de Sigüenza remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, la solicitud de calificación urbanística para la construcción de un edificio que dé cabida a un salón comedor para huéspedes, tramitado por D. Emilio Salas López y D<sup>ña</sup>. Mercedes Iglesias Contreras.

Con fecha 12 de febrero se remitió escrito al Ayuntamiento de Sigüenza en el que se le manifestaba que en el expediente administrativo no se acompañaba proyecto técnico, por lo que la documentación no estaba completa. Igualmente se le advertía que la finca tenía una extensión de 6.094 m<sup>2</sup>, estableciendo la LOTAU, entre los requisitos sustantivos, la obligatoriedad de que la parcela tuviera una extensión mínima de 1,5 Has.

El 14 de noviembre de 2001 y el 14 de noviembre de 2002 se le advirtió al Ayuntamiento de Sigüenza y al interesado, respectivamente, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

Pasados los tres meses sin que se haya presentado la documentación requerida, procede la declaración de la caducidad.

Guadalajara, 13 de marzo de 2003.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández