

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 11 DE FEBRERO DE 2004.**

Asistentes:

Presidente: D. Santiago García Aranda (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda).

Vicepresidente:

D. Juan Pablo Herranz Martínez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Junta).

Vocales:

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

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

D. José Luis López Malla (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

D. Rodolfo Picazo Pérez (Por delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de 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. José M<sup>a</sup> Calvo Caballero (Por delegación del Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial).

D. Francisco Mera Díaz (Concejal del Ayuntamiento de Valdeaveruelo designado por la Federación de Municipios y Provincias).

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Administración del Estado).

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, experto en urbanismo).

-----  
Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López (Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas)

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 24 de noviembre de 2003, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

-----

**2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Pastrana.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, en el que se señalan, como deficiencias a subsanar, las siguientes:

- La Memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- La Memoria no contiene un análisis y propuestas relativas a la Ordenación del Tráfico la movilidad y el transporte colectivo. En el presente caso no se considera, salvo mejor criterio, necesario su elaboración.
- Deberá aportarse Certificación Municipal sobre la inexistencia de Suelo Residencial Público.
- Falta informe de Medio Ambiente que confirme en su totalidad las determinaciones de la Evaluación Ambiental preliminar.
- Falta la Resolución de la Dirección General de Cultura, Patrimonio y Museos, como último Órgano competente para informar el Plan en materia de Patrimonio Histórico.
- Se deberá aportar Texto Refundido del Plan, que incorpore las modificaciones introducidas y definitivamente aprobadas por los distintos organismos.

Finalizada la exposición del Ponente, se invita al Técnico Redactor, D. Luis Receta, quien informa de cuantas preguntas se le formulan.

Acabadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Pastrana, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- La Memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

- Deberá aportarse Certificación Municipal sobre la inexistencia de Suelo Residencial Público o aportarse, en su caso, el catálogo de suelo de uso residencial público previsto en el Decreto 87/1993, de 13 de julio (DOCM 23 de julio de 1993).
- Deberá aportarse informe de Medio Ambiente que confirme en su totalidad el cumplimiento de las determinaciones de la Evaluación Ambiental preliminar.
- Deberá aportarse la Resolución de la Dirección General de Cultura, Patrimonio y Museos, como último Órgano competente para informar el Plan en materia de Patrimonio Histórico.
- Se deberá aportar Texto Refundido del Plan, que incorpore las modificaciones introducidas y definitivamente aprobadas por los distintos organismos.

Introducidas las anteriores rectificaciones y/o modificaciones, se elevará el expediente, por el Ayuntamiento, nuevamente a Comisión para su aprobación definitiva.

-----

### **3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Checa.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, quien manifiesta que el Proyecto ya había sido examinado por una Comisión anterior. Se trae nuevamente para comprobar que se han cumplido las observaciones señaladas anteriormente.

Finalizada la intervención, se invita al Técnico Redactor, D. Luis Receta, quien responde a cuantas preguntas se le formulan.

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Checa.

-----

### **4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey.-**

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

Los asistentes formulan cuantas preguntas consideran convenientes, relacionadas con el tema debatido.

Finalizadas las intervenciones, los reunidos, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey.

-----

### **5º.- Estudio del Proyecto de Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, quien manifiesta que dicho Proyecto ya había sido estudiado por una Comisión anterior. A juicio del Servicio se han cumplimentado todas las deficiencias observadas, a excepción de la incorporación de la Carta Arqueológica.

A continuación se invita a la reunión al Alcalde, Concejala y Secretaria del Ayuntamiento, quienes informan de cuantas preguntas se le formulan relacionadas con el Proyecto.

Finalizadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Suspender la aprobación del Proyecto de Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones, a fin de que se incorpore la Carta Arqueológica.

Aportado el documento anterior, se elevará por el Ayuntamiento nuevamente a Comisión, a fin de proceder a su aprobación definitiva.

-----

### **6º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.-**

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

Finalizada la intervención del Ponente, se invita a la reunión al Alcalde, quien contesta a cuantas preguntas se le formulan.

Acabadas todas las intervenciones, y de conformidad con lo expuesto por el Ponente, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias:

En el punto a) y b) de la Modificación deberá hacerse constar el número de plazas de aparcamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos).

Subsanada la anterior deficiencia, se elevará por el Ayuntamiento el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, autorizándose al Servicio de Urbanismo para que proceda a publicar la aprobación definitiva.

-----

### **7º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Villanueva de la Torre.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. Se da cuenta, que con carácter posterior a la redacción del informe, el Ayuntamiento ha remitido, con fecha 9 de febrero actual, escrito, acompañado de planos, en el que se manifiestan que se grafían los accesos correspondientes, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial.

Examinada la nueva documentación por los componentes de la Comisión, se observa que los documentos presentados no se ajustan al contenido del informe del órgano titular de la Carretera.

Se invita a la reunión al Alcalde, quien contesta a cuantas preguntas se le formulan por los interesados.

Finalizada las intervenciones de los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** Suspender la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Villanueva de la Torre, a fin de que el Proyecto presentado tenga informe favorable del órgano titular de la Carretera, debiéndose incorporar, al documento, viales urbanos de accesos.

Introducidas las modificaciones correspondientes, con el informe favorable del órgano titular de la Carretera, se remitirán por el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, autorizándose al Servicio de Urbanismo para que publique la aprobación definitiva.

-----

#### **8º.- Informe del P.A.U. del Sector SU-6 del P.O.M. de Pioz.-**

La Comisión examina el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

En el escrito de remisión sólo figura la alternativa técnica, el anteproyecto de urbanización y dos proposiciones jurídico-económicas, sin que se determine cual ha sido la seleccionada por el Ayuntamiento.

Por los miembros de la Comisión se comprueba que el P.O.M. de Pioz señala como sistema general exterior al casco el equipamiento infraestructural, entre los que se encuentra la depuradora sin ejecutar.

Asimismo, se comprueba que la ficha de desarrollo del Sector S.U. 6 señala como obligaciones de los propietarios del suelo afectado, la de la ejecución de la depuradora por coeficiente de participación.

Todo ello evidencia la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras, que dé solución a la ejecución del sistema general de infraestructuras, como paso previo al desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Por su parte, el art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones determina como deberes de los propietarios de suelo urbanizable *“costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo*

*de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general”.*

Debatido ampliamente el Proyecto por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Considerar que no procede emitir informe en cuanto al fondo del asunto solicitado, por entender que la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora requiere de la redacción previa de un Plan Especial de Infraestructuras.

2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se abstenga de aprobar y adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora hasta que se apruebe definitivamente el Plan Especial.

3º.- Requerir al Ayuntamiento para que, en su día, remita el expediente administrativo completo, así como la Proposición Jurídico-Económica seleccionada.

-----

#### **9º.- Informe del P.A.U. del Sector SU-1 del P.O.M. de Pioz.-**

La Comisión examina el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

En el escrito de remisión sólo figura la alternativa técnica, el anteproyecto de urbanización y proposición jurídico-económica, sin que se determine si ha sido seleccionada por el Ayuntamiento.

Por los miembros de la Comisión se comprueba que el P.O.M. de Pioz señala como sistema general exterior al casco el equipamiento infraestructural, entre los que se encuentra la depuradora sin ejecutar.

Asimismo, se comprueba que la ficha de desarrollo del Sector S.U.-1 señala como obligaciones de los propietarios del suelo afectado, la de la ejecución de la depuradora por coeficiente de participación.

Todo ello evidencia la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras, que dé solución a la ejecución del sistema general de infraestructuras, como paso previo al desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Por su parte, el art. 18 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones determina como deberes de los propietarios de suelo urbanizable *“costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general”.*

Debatido ampliamente el Proyecto por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Considerar que no procede emitir informe en cuanto al fondo del asunto solicitado, por entender que la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora requiere de la redacción previa de un Plan Especial de Infraestructuras.

2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se abstenga de aprobar y adjudicar el Programa de Actuación Urbanizadora hasta que se apruebe definitivamente el Plan Especial.

3º.- Requerir al Ayuntamiento para que, en su día, remita el expediente administrativo completo, así como la Proposición Jurídico-Económica seleccionada.

-----

**10º.- Informe del P.A.U. del Sector 15 de Chiloeches.-**

Por el Ponente se da cuenta del informe solicitado, manifestando, que de conformidad con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de marzo de 2003, con fecha 17 de diciembre de 2003 se remitió al Ayuntamiento de Chiloeches el informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 15, en el que se señalaban una serie de reparos.

Seguidamente se invita al Alcalde y al Secretario del Ayuntamiento, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, haciendo mención a que el Programa ya ha sido aprobado y adjudicado.

Por los asistentes se debate sobre el alcance del acuerdo adoptado en el mes de marzo de 2003, sobre emisión de informes, acordándose que la emisión de los mismos recaiga en la Comisión Provincial de Urbanismo.

A la vista de las manifestaciones realizadas por el Secretario del Ayuntamiento, y en virtud del informe previo del Servicio de Urbanismo, los asistentes acuerdan darse por enterados de la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 15 de Chiloeches.

-----

**11º.- Informe del P.A.U. del Sector SP. Od. 50 y SP. Pp. 50 de Marchamalo.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, y los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Remitir el informe que se adjunta.

2º.- Requerir al Ayuntamiento para que no se apruebe ni adjudique el Programa hasta que se emita el informe preceptivo y vinculante del órgano titular de la Carretera.

**12º.- Informe del P.A.U. del Sector SUR-I de Quer.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. En el mismo se hace constar que en el expediente administrativo remitido no se acompaña ni propuesta de convenio ni proposición jurídico-económica.

Con carácter previo al análisis del proyecto remitido, los asistentes, por unanimidad, y teniendo en cuenta que no se ha adjuntado la propuesta de convenio ni la proposición jurídico-económica, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** Requerir al Ayuntamiento para que, en un plazo de diez días, acompañe los documentos preceptivos (propuesta de convenio y proposición jurídico-económica), con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que se dictará en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

-----

**13º.- Proyecto de Urbanización del Sector Trascastillo, de Pioz.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** 1ª.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

-----

**14º.- Estudio de Detalle del Polígono 7 (2ª Fase) Finca “Cantaperdiz”, en el término municipal de Jadraque.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** 1ª.- Ratificar el informe del Servicio de Urbanismo.

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

-----

**15º.- Toma de conocimiento de:**

**15.1.- Proyecto de Urbanización del Sector 10 AR del P.O.M. de Yebes.-**

Se da cuenta de la aprobación municipal.



-----

**15.2.- Escrito del Ayuntamiento de Chiloeches, sobre retirada del Proyecto de Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias de Chiloeches.-**

Se da cuenta del escrito recibido por el Ayuntamiento, dándose por desistido el procedimiento de tramitación de Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias.

-----

**15.3.- Escrito del Ayuntamiento de Galápagos, sobre retirada del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Galápagos.-**

Se da cuenta del escrito recibido por el Ayuntamiento, dándose por desistido el procedimiento de tramitación de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

-----

**16º.- Escrito del Servicio de Urbanismo sobre Modificación del Plan Parcial “El Soto” de Illana.-**

Se informa a los asistentes de la tramitación del Proyecto de Modificación del Plan Parcial de El Soto de Illana, manifestando que ya había sido estudiado por una Comisión anterior. Se informa que dicho expediente fue remitido a la Comisión Regional de Urbanismo para informe, habiéndose devuelto el expediente recientemente.

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial de “El Soto” de Illana.

-----

**17º.- Toma de conocimiento de las Sentencias del Tribunal Supremo respecto al visado de los planes urbanísticos.-**

Se da cuenta del criterio del Tribunal Supremo respecto del visado urbanístico de los planes.

Se abre un coloquio entre los asistentes, acordándose la no exigencia del visado urbanístico para los instrumentos de planeamiento, y manteniendo el criterio de que sí es exigible el visado para los proyectos de urbanización, al tener éstos la consideración de proyectos de obra.

-----

**18º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:**

**18.1.- Proyecto de almacenamiento de materiales de la construcción situado en las parcelas 4 y 5 del polígono 15 del término municipal de Horche, formulada por Dña. Mª del Pilar Arriola Moya.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta a la presente acta.

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** Denegar la calificación urbanística solicitada por no cumplir con los términos de la Instrucción Técnica para el Suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el art. 7.2 de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003, toda vez que la superficie de la parcela es de 12.350 m<sup>2</sup>.

-----

**18.2.- Proyecto de instalación de una planta de aglomerado asfáltico en caliente, situado en el paraje "El Tesoro" en la parcela 936 del término municipal de Yunquera de Henares, tramitado por HOCENSA.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la declaración de impacto ambiental de 31 de marzo de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 28 de abril de 2003, así como las medidas correctoras señaladas por la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

-----

**18.3.- Proyecto de nave-almacén de productos agrícolas y maquinaria, situado en la parcela nº 83, polígono nº 1, en el término municipal de Valdenoches-Guadalajara, promovido por D. Martín Guijarro Sánchez.**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

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

-----

**18.4.- Proyecto básico y de ejecución de nave de uso agrícola y ganadero, situado en la parcela 12, polígono 2, en el término municipal de Carrascosa de Henares – Espinosa de Henares, promovido por D. Oscar García Esteban.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

Se informa que en conversación mantenida con el Ayuntamiento se ha informado que se está estudiando la posibilidad de que exista un error material en las Normas Subsidiarias por lo que respecta al coeficiente de edificabilidad, en cuyo caso, la calificación urbanística solicitada podría otorgarse.

Debatido el tema entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

**ACUERDO:** Suspender la tramitación del procedimiento, a fin de que el Ayuntamiento tramite ante la Comisión Provincial de Urbanismo el expediente de rectificación de errores.

-----

**18.5.- Anteproyecto para instalación de complejo de ocio, situado en las parcelas 217, 218 y 219 del polígono 6, en el término municipal de Fuentenovilla, promovido por D. Felipe Marcos Lorenzo.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

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

-----

**18.6.- Proyecto de granja avícola, situado en el término municipal de Zorita de los Canes, promovido por C. Padrino.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

**ACUERDO:** Suspender el plazo para otorgar la calificación urbanística hasta que se incorpore al expediente la declaración de impacto ambiental.

**19º- Obras de carácter provisional.-**

**19.1.- Solicitud de licencia para caseta provisional para guarda de herramientas en el término municipal de Durón, promovido por D. Alejandro Yepes Redondo.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:** Informar favorablemente la solicitud formulada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, deberá demolerse o desmontarse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

-----

**19.2.- Proyecto de instalación de planta portátil de aglomerado asfáltico, en Ctra. GU-921, p.k. 0º280, polígono 1, parcela 5.A, en el término municipal de Horche, promovido por Áridos Tornillar, S.L.-**

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:** Informar favorablemente la solicitud formulada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, deberá demolerse o desmontarse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

-----

**20º.- Toma de conocimiento del auto del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sobre desistimiento del recurso contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo relativo al P.O.M. de Villanueva de la Torre.-**

Se da cuenta a los miembros de la Comisión.

-----

**21º.- Toma de conocimiento de las obras complementarias de la Urbanización El Val de Carrascosa de Henares, en el término municipal de Espinosa de Henares.-**

Se toma conocimiento de la aprobación definitiva efectuada por el Ayuntamiento.

-----

**22º.- Ruegos y preguntas.-**

Por el Servicio de Urbanismo se informa que por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Guadalajara se ha dictado sentencia desestimando la demanda presentada por la empresa Nueva Alcalá, S.A. contra acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

Vº Bº  
El Presidente

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

### **2. INFORME SOBRE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PASTRANA**

#### **ANTECEDENTES**

El P.O.M. sustituye a las Normas Subsidiarias municipales aprobadas definitivamente el 16 de marzo de 1987.

Desde su aprobación definitiva las Normas Subsidiarias han tenido 2 Modificaciones Puntuales.

#### **POBLACIÓN**

Los datos estadísticos son:

Año 1930..... 2581 habitantes  
Año 1970..... 2026 habitantes  
Año 2000..... 1132 habitantes

En la pag. 43 de la Memoria figura cuadro comparativo de población entre el planeamiento anterior y el actual. El planeamiento anterior contemplaba un techo poblacional de 14.391 habitantes (5.330 viv). El planeamiento actual reduce el techo poblacional previsto en 9.058 habitantes (2.019 viv).

#### **EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-**

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

El número 1 de dicho artículo establece que *la Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.*

El P.O.M. no cumple con esta determinación.

El número 2 del mismo artículo dispone que los planes incluirán un documento de *Normas Urbanísticas.*

Cumple con esta determinación.

El número 3 establece que *cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.*

No se aporta. No se considera necesario por las características del municipio.

El número 4 obliga a un *estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible.*

Se aporta Evaluación Ambiental previa en la que se recoge en conclusiones una serie de determinaciones que deben de ser recogidas por el Plan.

No se aporta informe de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de estas determinaciones.

El número 5 del mismo artículo establece que los *planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.*

Cumple con esta determinación.

El número 6 establece que los *planos y la documentación gráfica correspondiente deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.*

Cumple con esta determinación.

### **SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.**

Por último, se manifiesta en el anejo1 de la memoria del Plan que no existe ninguna parcela de suelo residencial público. No se aporta Certificado municipal.

### **EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-**

El art. 24 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural y detallada y señalando sus determinaciones.

El apartado a) señala que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

No se plantea un modelo de crecimiento expansivo, dado el carácter regresivo del municipio.

El apartado b) establece que el Plan *clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

Cumple con su contenido.

El apartado c) establece que deberán *delimitarse sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.*

No establece secuencia temporal para el desarrollo de los distintos sectores (pag. 44 de la memoria), pudiendo desarrollarse indistintamente cualquiera de ellos.

No obstante se indica que se ordenan detalladamente los sectores 1, 4 y 5 .

El apartado d) señala que deberá establecerse los *usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias.*

Se cumple esta determinación.

El apartado e) establece que el Plan deberá señalar *“los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso a 1000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes.”*

En equipamientos se cumple con esta determinación (pag. 44) de la memoria.

Existen tramos de viario general e infraestructuras de agua y saneamiento en el plano de ordenación que discurren por suelo no urbanizable que se encuentran ya ejecutados.

El apartado f) determina los *objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Se aporta evaluación ambiental.

No se aporta informe de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de la Evaluación de Impacto.

-----

El apartado 2 del artículo 24 establece el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando en su apartado c) que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.*

El Plan recoge la ordenación detallada de los Sectores 1, 4 y 5 de suelo urbanizable.



El apartado d) establece que el Plan *contendrá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.*

Se aporta. Páginas 23 y 183 del Documento..

### **ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-**

Cada Unidad de Actuación o Sector constituye un área de reparto. Se aporta el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos.

### **INFORMES.-**

#### **Cultura**

La Comisión Provincial de Patrimonio adoptó el siguiente acuerdo:

*“Vistas las modificaciones presentadas por el Ayuntamiento de Pastrana y que éstas se ajustan a lo señalado por esta Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en informes anteriores, se acuerda **informar favorablemente el P.O.M.** del mencionado municipio con remisión del expediente a la Dirección General de Cultura Patrimonio y Museos (antigua D. G. de Cultura) al tener la consideración de instrumento urbanístico a los efectos establecidos en la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, para su resolución conforme lo dispuesto en el art. 2.-d) del Decreto 165/92, de 1 de diciembre, por el que se regula la composición y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha la resolución sobre instrumentos urbanísticos a los efectos establecidos en la Ley 4/90 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.”*

Hasta la fecha no se ha aportado la resolución de la Dirección General de Cultura, Patrimonio y Museos, citado como órgano competente en el anterior acuerdo.

#### **Carreteras**

Se aporta informe favorable del Servicio de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Respecto a las Carreteras dependientes de Diputación Provincial se aporta informe favorable para la Carretera Provincial GU-215 que une la CM-2003 con Hontoba.

#### **Medio Ambiente**

Con fecha 25 de noviembre de 2002, se emite, por el Director General de Calidad Ambiental, la Evaluación Ambiental Preliminar del POM de Pastrana. En el oficio de remisión se le notifica al Ayuntamiento que es necesario que las conclusiones que se realizan en esta Evaluación Ambiental se recojan en el Plan de Ordenación Municipal.

El Ayuntamiento de Pastrana remite a la Delegación Provincial certificado en el que expresa se han recogido por el equipo técnico redactor del Plan, las modificaciones y

correcciones mencionadas anteriormente en la Evaluación Ambiental, salvo las puntualizaciones recurridas ante la Dirección General de Calidad Ambiental.

Falta informe de Medio Ambiente sobre las correcciones a introducir de conformidad con la Resolución adoptada.

### **Confederación Hidrográfica del Tajo**

No se aporta ningún informe de dicho Organismo. Sin embargo se aportan estudios hidrológicos de abastecimiento y vertido.

### **ALEGACIONES.-**

Por el Ayuntamiento se certifica que no se formuló ninguna alegación con independencia de los informes de los Órganos Administrativos.

### **PROPUESTA.-**

Se propone suspender la aprobación definitiva del P.O.M., a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se incorporen las siguientes determinaciones:

- La Memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- La Memoria no contiene un análisis y propuestas relativas a la Ordenación del Tráfico la movilidad y el transporte colectivo. En el presente caso no se considera, salvo mejor criterio, necesario su elaboración.
- Deberá aportarse Certificación Municipal sobre la inexistencia de Suelo Residencial Público.
- Falta informe de Medio Ambiente que confirme en su totalidad las determinaciones de la Evaluación Ambiental preliminar.
- Falta la Resolución de la Dirección General de Cultura, Patrimonio y Museos, como último Órgano competente para informar el Plan en materia de Patrimonio Histórico.
- Se deberá aportar Texto Refundido del Plan, que incorpore las modificaciones introducidas y definitivamente aprobadas por los distintos organismos.

Guadalajara, 2 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

### **3. INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHECA**

Con fecha 9 de junio de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el P.O.M. acordando:

#### **"2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Checa.-**

*Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:*

- a) El Plan deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada.*
- b) Deberá hacerse referencia, en suelo rústico, a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en suelo rústico, aprobadas por la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003 y lo contemplado en la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.*
- c) Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente sobre la adecuación del Plan a la Evaluación Ambiental Previa.*
- d) De conformidad con lo establecido en el art. 24.1 e) de la LOTAU, modificada por la Ley 1/2003, deberá señalarse el sistema general de espacios libres, en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*
- e) Las UA 2-3-4 y 5 no cumplen con las reservas de equipamiento del art. 31. Deberá cumplir con esta determinación.*
- f) Los Sectores 1 y 2 de suelo urbanizable contienen la ordenación detallada en las fichas del Plan, pero no así en los planos de ordenación, debiendo incorporarse a los planos 2.O y 4A y 5A.*
- g) Deberán recogerse los contenidos de los informes de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, Educación y Cultura y Agricultura.*

*Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y subsanadas las deficiencias observadas, se elevará el expediente nuevamente a Comisión para su aprobación definitiva."*

Por el Ayuntamiento se remite documento aprobado subsanando las deficiencias manifestadas al P.O.M. y que fueron objeto de la Suspensión acordada, con el siguiente detalle:

- a) Se aporta Ap.B.4.2.

- b) Se aporta Art. 6 Doc. 3
- c) Se aporta Informe de Agricultura favorable.
- d) Se aporta – pg. 55 apdo. B 4.4.
- e) Se aportan nuevas fichas de las Unidades de Ejecución que cumplen los standares.
- f) Se aporta con ficha complementaria que incluye condiciones de aprobación por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- g) Se aporta informe favorable de Carreteras y de Agricultura. Se aporta Carta Arqueológica cumpliendo así con la información de Cultura en cuanto a Patrimonio.

**PROPUESTA:**

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 12 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

#### **4. INFORME DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORREJÓN DEL REY.**

##### **1.- OBJETIVO.-**

La Modificación plantea en la parcela urbana destinada a Equipamiento y Servicios denominada “El Romeral”, propiedad del Ayuntamiento, y ubicada en la Urbanización “Parque de las Castillas”, ordenarla de forma que se permita la reserva de una zona con destino a viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

##### **2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES**

El solar se encuentra calificado como “suelo urbano”, destinado a Equipamiento, según se determina en los documentos del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización Parque de las Castillas (12-02-1988).

Solar	5.934,50 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano	Uso Dotacional
Propiedad	Ayuntamiento

##### **3.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

La ordenación propuesta introduce dentro del Área Dotacional su completamiento de la dotación comercial con una parcela de viviendas, para evitar el abandono de la zona fuera de horario, que se ha tratado en la Modificación Puntual de Planeamiento que se tramita conjuntamente.

La reserva de suelo residencial presupone una nueva ordenación y la necesidad de la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora.

Solar	5.934,50 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano	
Suelo Urbano no consolidado	Uso Dotacional y suelo para viviendas de protección.
Desarrollo	Unidad de Actuación Urbanizadora. Proyecto de Urbanización.
Propiedad	Ayuntamiento.

#### **SUPERFICIES ORDENACIÓN PARTICULARIZADA**

##### **FINCA EL ROMERAL**

- **VIALES Y ESPACIOS LIBRES: 2.163,37 m<sup>2</sup>**

A) – VIALES: 1.128,67 m<sup>2</sup>

B) – ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTO: 1.034,70 m<sup>2</sup>

• **ZONA DOTACIONAL: 2.152,91 m<sup>2</sup>**

- SOCIAL: 1.427 m<sup>2</sup> (Construidos)
- COMERCIAL: 783 m<sup>2</sup> (Construidos)

A) – ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS: 935,25 m<sup>2</sup>

B) – EDIFICACIÓN: 2.210,00 m<sup>2</sup> (Construidos)

C) – OCUPACIÓN: 1.217,66 m<sup>2</sup>

• **ZONA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN: 1.618,22 m<sup>2</sup>**  
(VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O PAREADA)

- Ocupación: 40%
- Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**TOTAL FINCA 5.934,50 m<sup>2</sup> (0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)”**

**4.- JUSTIFICACIÓN LEGAL.-**

El art. 39 de la LOTAU prevé la innovación del planeamiento.

El art. 39.2 establece que toda innovación que aumente el **aprovechamiento lucrativo privado** de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción de calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.

En el presente caso no se trata de un aprovechamiento lucrativo privado, sino público, toda vez que las parcelas son de titularidad municipal.

Por otra parte, con la modificación se obtiene suelo para un fin social (viviendas sociales), y se urbaniza un suelo urbano no consolidado.

**PROPUESTA.-** Aprobación.

Guadalajara, 4 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **5. INFORME-TÉCNICO SOBRE EL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ROMANONES**

Con fecha 9 de junio de 2003 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente acordando:

### **“3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones.-**

*Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:*

- a) Deberá aportarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.*
- b) Deberá aportarse el expediente administrativo completo, en el que consten los siguientes documentos:*
  - Informe de los municipios colindantes.*
  - Certificado de haberse expuesto al público el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, tanto en el D.O.C.M. como en un periódico.*
  - Certificado de haberse aprobado inicialmente.*
- c) Deberá, en el suelo urbano de reserva, establecerse la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.*
- d) Deberá aportarse la Carta Arqueológica con el informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura.”*

Se aporta:

- Informe favorable de Agricultura.*
- Documentación administrativa requerida.*
- Ordenación detallada del suelo urbano de reserva.*

- Falta justificante de la Carta Arqueológica.

**PROPUESTA**.- Aprobación definitiva con la condición de incorporar la Carta Arqueológica cuanto esté redactada por la Consejería de Cultura.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López



## **6. INFORME DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNQUERA DE HENARES.**

### **OBJETO**

Las modificaciones puntuales a que se refiere el presente proyecto tienen por objeto:

- a) Reclasificación como “suelo urbanizable”, con la calificación de “uso industrial” del Sector 10, en sus dos subsectores “10 a” al Norte del Polígono Industrial Mohedano y “10 b” al Sur del citado Polígono. Superficie total de ambos 428.034,11 m<sup>2</sup>.
- b) El Cambio de la Ordenanza 0.1 – Industria y Almacenes – (Polígono industrial Mohedano), modificando altura máxima a alero, número de plantas, retranqueos a linderos y plazas de aparcamiento.
- c) Modificación de la Unidad de Actuación Polígono P-3.
- d) Finalmente, se actualizan los planos, recogiendo las distintas modificaciones que se han producido, respecto de los ámbitos y trazados viarios del Polígono P-10, Polígono L y la Manzana 7 del Polígono 11 Modificado y que se encuentran aprobadas. En todos los casos suelo urbano.

Respecto al punto a):

La reclasificación se produce colindante a zonas industriales actuales. Se establece una edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y una altura de 13.00 mts., al alero.

Se admite el uso industrial en todas sus categorías. Se entiende remite a las N.N.S.S.

El número de plazas de aparcamiento debe establecerse de acuerdo con el standard mínimo del artículo 31 de la LOTAU. (1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos).

Respecto al punto b):

La altura pasa de 9.00 a 11.00 m. El nº de plantas de 2 a 3 plantas.

Se suprime el volumen máximo edificable en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., mantiene la edificabilidad de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El número de plazas de aparcamiento debe establecerse de acuerdo con el standard mínimo del artículo 31 de la LOTAU. (1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos).

Respecto al punto c) y d):

Se recogen como texto refundido, el plano general de los PAUS correspondientes a los polígonos de suelo urbano de los anteriores apartados c) y d) aprobados definitivamente por el Ayuntamiento con fechas:

- Unidad de Actuación Polígono P-3; PAU aprobado por el Aytº definitivamente el 22/12/03.
- Polígono L; PAU aprobado por el Aytº definitivamente el 17/10/02.
- Polígono 10.B; PAU aprobado por el Aytº definitivamente 17/10/02.
- Polígono 11; PAU aprobado por el Aytº definitivamente 12/07/01.

### **INFORMES:**

#### **Carreteras:**

Se especifican observaciones respecto a retranqueos: 25 m. en polígono 10a) y 50 m. en polígono 10b). Se recogen en modificación (pag. 31).

#### **Medio Ambiente:**

Existe Evaluación Ambiental Preliminar.

Las Conclusiones establecen una serie de observaciones a cumplimentar, vinculantes y preceptivas.

Se incorpora informe de Medio Ambiente sobre el cumplimiento en el documento de dichas observaciones.

#### **Mancomunidad Aguas de Sorbe:**

Existe informe favorable sobre disponibilidad de caudal suficiente.

### **PROPUESTA.-**

Aprobación condicionada a que se aporte:

Respecto al punto a)

El número de plazas de aparcamiento debe establecerse de acuerdo con el standard mínimo del artículo 31 de la LOTAU. (1 plaza por cada 200 m2. construidos).

Respecto al punto b):

El número de plazas de aparcamiento debe establecerse de acuerdo con el standard mínimo del artículo 31 de la LOTAU. (1 plaza por cada 200 m2. construidos).

Guadalajara, 2 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7. INFORME TÉCNICO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DE LAS N.N.S.S. DE VILLANUEVA DE LA TORRE (Guadalajara)**

---

### **OBJETO**

Reclasificación de terrenos de suelo no urbanizable a urbano con destino a Sistema General de Uso Dotacional Docente, en dos parcelas de superficie: 18.278,73 m<sup>2</sup> y 15.165 m<sup>2</sup>.

### **JUSTIFICACIÓN**

El crecimiento de la población en Villanueva de la Torre justifica la necesidad de reclasificar los terrenos como Sistema General Dotacional con este uso, para futuro Instituto y Colegio de Primaria.

Las necesidades que recoge el documento para el próximo año se resumen en:

Colegio - 192 + 62 nuevos alumnos = 254

Instituto - 249 + 58 nuevos alumnos = 307

### **ESTUDIO AMBIENTAL**

El artículo 30 de la Ley 1/2003, en su apartado 4<sup>a</sup>, establece que:

*“El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria”.*

La Memoria aporta la siguiente consideración:

*“En todo caso, debe exponerse que los terrenos sobre los que se propone la Modificación Puntual son zonas de cultivos de secano, sin ningún valor natural o ecológico, ni incluyen vegetación o condiciones morfológicas que permita su consideración como “Zonas Sensibles” según los criterios de la Ley 9/99 de 26 de marzo, de Conservación de la Naturaleza”.*

*“Su localización en las inmediaciones de las zonas urbanas actualmente edificadas del municipio hacen descartables cualquier otra consideración de protección por razones de proximidad a zonas esteparias”.*

### **INFORME DE CARRETERA DE DIPUTACIÓN**

Indica no puede darse acceso directo desde la carretera GU-102 a ambas parcelas, señalando deberá hacerse desde sistemas viario municipal. Por ello, el Plan deberá incorporar accesos viarios municipales a dichas parcelas.

**ORDENANZAS**.- Se aportan.

**PROPUESTA**

Aprobación condicionada a que se incorporen accesos viarios a ambas parcelas independientes de la Carretera GU – 102.

Guadalajara, 4 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **8. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SU-6 DE PIOZ, MODIFICANDO EL EMITIDO EL DÍA 3 DE DICIEMBRE DE 2003.**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, 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. 38.3 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 un suelo urbanizable del P.O.M.
- Superficie 96.017 m<sup>2</sup>
- Nº de viviendas 336 (35 viv/Ha.) Unifamiliares.
- Superficie construida residencial – 30.360 m<sup>2</sup>.

-----

### **ORDENACIÓN**

Se realizan unos cambios de tipología de vivienda unifamiliar, incluyendo la aislada en una zona.

La edificabilidad global no se altera por lo que la modificación no se considera de ordenación estructural. (art. 24 LOTAU).

La variación consiste como refleja el cuadro de características del Plan Parcial en:

	<u>Tipología</u>	<u>Edificabilidad</u>
Zona RU - 1	admite adosada	0' 725 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona RU - 2	solo aislada y pareada	0' 563 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Total	.....P.O.M.	0'6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Se considera aceptable la modificación y posible de acuerdo con los art. 17 y 39 de la LOTAU.

<u>DOTACIONES</u>	<u>P.A.U.</u>	<u>LOTAU</u>
Zona verde	10.046 m <sup>2</sup>	9.601 m <sup>2</sup>
Otros equipamientos	6.372 m <sup>2</sup>	6.372 m <sup>2</sup>

En este apartado la transitoria 1ª de la LOTAU exige se reserve la superficie mínima de aplicación a la dotación educacional de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento estatal vigente. Se deberán pues reservar 5.000 m<sup>2</sup> en una superficie lo mas plana posible. La topografía debe tomarse en cuenta especialmente en este caso.

	<u>P.A.U.</u>	<u>LOTAU</u>
Aparcamientos	395	349

Reserva 1 plaza/100 m<sup>2</sup> c residencial y de dotaciones. La residencial en parcela.

### *Dotación Preexistente*

Existe una dotación comercial que se mantiene, con independencia de los standares a cumplir.

-----

### **ACCESO – VIARIO**

Se producen dos accesos a Carreteras por los puntos previstos en el P.O.M.

Se reserva una zona para realizar una rotonda en carretera.

Con fecha 2 de febrero de 2004 se emite informe negativo por el órgano titular de la Carretera, cuyo contenido literal es el siguiente:

*“Con el fin de dar cumplimiento al artículo 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, se redacta el presente informe en los temas referentes a la afeción sobre las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Sección Técnica, una vez revisada la documentación presentada se emite informe negativo mientras no se solucionen las siguientes objeciones:*

*1º) Existe proyectado un camino peatonal dentro de la zona de dominio público. La zona de dominio público deberá quedar exenta de cualquier tipo de urbanización.*

*2º.- Existe en la actualidad un camino que limita con la urbanización y conecta con la carretera y por lo tanto puede dar lugar a que la urbanización tenga dos accesos. Según la circular de 31 de octubre de 1991, remitida por la Dirección General de Carreteras y Transportes (antes de Obras Públicas), aclarando criterios sobre los artículos 28 y 29 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre (D.O.C.M. 2/01/91), “los accesos se realizarán a través de una vía de menor nivel jerárquico”, y por lo tanto el acceso a la urbanización tendría que ser desde el camino. No obstante dado que se concentran las intersecciones con la carretera CM-2004 en un solo punto, se tendría que eliminar la conexión del camino con ella y darle continuidad desde las calles de la urbanización”.*

### **Viaro interno**

Se incluye el vial A-3 y el vial peatonal b-3 que exigía la ficha del P.O.M.

**AGUA.-** Se conecta con red municipal.

**SANEAMIENTO.-** Se conecta con red municipal.

Falta incluir en CONVENIO la participación en la Depuradora Municipal a realizar según ficha del P.O.M.

### **DOCUMENTACIÓN.-**

No se aporta la documentación administrativa de la tramitación del P.A.U.

Etapas – 5 años – Única.

Cesión de Aprovechamiento 10%.

### **ORDENANZAS**

Se aportan para todos los usos previstos.

En el uso residencial se introduce la modificación planteada en cuanto a tipologías.

### **OTROS.-**

Falta plano nº 4 del Plan Parcial de Zonificación.

Existe un plano en Anteproyecto de Urbanización.

**GESTIÓN.-** Indirecta



VISADO.- Falta visado Colegio Profesional.

### **INFORME – MUNICIPAL**

Falta informe del técnico municipal.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.-**

El P.A.U. contiene dos Proposiciones Jurídico-Económicas y dos Propuestas de Convenio Urbanístico. Una presentada por LOALSA INVERSIONES, S.L., y otra por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

A este respecto, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 122.2 de la LOTAU, que dice:

*“2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.*

*Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público”.*

**PROPUESTA.-** Antes de su aprobación y adjudicación, deberá subsanar:

- Las deficiencias manifestadas en el Informe de Carreteras.
- Incluir en CONVENIO Y PROPUESTA JURÍDICO-ECONÓMICA compromiso de ejecución con su valoración de la Depuradora municipal.

El Ayuntamiento debe aportar datos de su coste y proposición a repartir entre los sectores vinculados.

- Incluir parcela de DOTACIÓN DOCENTE de 5.000 m<sup>2</sup> en topografía lo más plana posible.
- Aportar plano nº 4 del Plan Parcial (Zonificación).
- Visado del Colegio Profesional.

- Aportar informe del técnico municipal.
- Remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas la documentación administrativa.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **9. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SU-1 DEL P.O.M. DE PIOZ**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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. 38.3 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 31.020 m<sup>2</sup> descontando sistemas generales.

Densidad: 45 viv/ha.

Nº de viviendas máximo – 139

### **DOCUMENTOS**

Presenta Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización, Convenio y Propuesta Jurídico Económica.

### **INFRAESTRUCTURAS**

#### **Generales.-**

La Propuesta de Convenio recoge lo establecido en la ficha del P.O.M. respecto a la participación proporcional en los gastos de la depuradora municipal y conexión de colectores.

También la cesión de suelo de reserva para rotonda de carreteras.

Asimismo la ejecución de ampliación y acerado de vial de acceso a Pioz.

### **Interiores**

Agua – Conecta con red municipal

Saneamiento – De tipo unitario, conecta con colector general a ejecutar.

### **Aparcamientos.-**

El Plan Parcial prevé:

1 plaza/parcela x 137 parcelas – 137 plazas

22 plazas en viario 22

Total 159 plazas

La LOTAU (art. 31 ) determina como estándar de mínimo 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c. residenciales.

La superficie edificable residencial es de 18.600 m<sup>2</sup> lo que exige reservar 186 plazas.

No cumple el estándar mínimo de la LOTAU. Faltan 186 – 159 = 27 plazas.

-----

### **Dotacional – Equipamientos**

No localiza específicamente la reserva mínima de superficie para uso docente (Transitoria 1<sup>a</sup> de la LOTAU) que deberá ser según Reglamento de Planeamiento de: 10 m<sup>2</sup>s/viv = 1370 = m<sup>2</sup>.

Cumple con la reserva global para equipamientos de 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c =3720 m<sup>2</sup> s.

**Zonas Verdes.-** Cumple el 10% de la superficie total.

Las zonas verdes no cumplen con los espacios específicos que establece el Reglamento de Planeamiento, que son:

Jardines.-

Superficie mínima 1000 m<sup>2</sup> donde se pueda inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.

Áreas de juego niños.-

Superficie mínima 200 m<sup>2</sup> Circunferencia inscribible con diámetro mínimo 12 metros.

-----

**Cesión 10% de aprovechamiento.-** Se contempla.

**Medio Ambiente.- Impacto Ambiental.-**

Si bien la ficha del P.O.M. recoge la necesidad de Evaluación Ambiental Previa, consultado con Medio Ambiente se informa que lo establecido por el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental es:

Que se someta el proyecto de Urbanización a desarrollar, a Evaluación de Impacto Ambiental, siendo innecesaria la Evaluación Ambiental Preliminar.

**ORDENANZAS**

Se aportan.

**PROPUESTA:**

Para su aprobación deberán tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se localicen las áreas de equipamiento docentes.
- Se complete el nº de aparcamientos preceptivos según art. 31 de la LOTAU.
- Se localicen las áreas de jardines y juegos de niños mínimos necesarios en las zonas verdes reservadas.

Guadalajara, 4 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **10. INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 15, DE CHILOECHES, MODIFICANDO EL EMITIDO EL DÍA 15 DE DICIEMBRE DE 2003.**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe preceptivo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, 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. 38.3 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. ..."**

### **FORMULACIÓN DE LOS PAUS**

Se presentan dos PAUS pertenecientes a:

- A) Agrupación de Interés Urbanístico formada por los propietarios del propio Sector.
- B) GUADAHERMOSA Proyecto urbanísticos S.L.

### **CARACTERÍSTICAS.-**

Se aportan superficies del sector ligeramente diferentes:  
La A) 55.954 m<sup>2</sup>. y la B) 56.107 m<sup>2</sup>. En el P.O.M. figuran 54.000 m<sup>2</sup>.  
En ambos se mantiene la densidad de 20 viviendas/ Ha. (112 viviendas.)

### **DOTACIONES.-**

#### **Zonas verdes.-**



En ambos casos se supera el standard del 10% de la LOTAU.

La A) reserva 9.733 m<sup>2</sup>, y la B) 9.155 m<sup>2</sup>. Se mantiene la zona prevista en la ordenación detallada. Los aumentos se producen en manzanas interiores de la urbanización, siendo diferente la localización. que en el caso de la A) se sitúa en un extremo.

#### **Otros Equipamientos.-**

Cumplen en ambos casos con el standard del art. 31 de la LOTAU, sobre dotaciones públicas.

No señala ninguno de ellos, la localización y superficie mínima obligatoria para la dotación educacional, que en este caso sería de 1120 m<sup>2</sup> . (Transitoria 1<sup>a</sup> de la LOTAU).

En ambos casos se aportan dotaciones privadas. 1.738 m<sup>2</sup> y 1.538 m<sup>2</sup> para la A) y la B). respectivamente.

Aparcamientos.-

**Se cumple el Standard de 1 plaza cada 100m<sup>2</sup>c.**

AREA DE REPARTO. APROVECHAMIENTO.-

**En ambos casos se cede el 10% de aprovechamiento, y el exceso de aprovechamiento del sector para compensar los sistemas generales SG-1 Y SG- 5 adscritos al Área de Reparto en que se encuentra el sector.**

ORDENACION.ZONIFICACION.-

Viario

Se mantienen básicamente los viales previstos en la ordenación detallada del POM.

La conexión con la carretera CM – 2004, se produce con una rotonda que ya figura en el POM.

Con fecha 2 de febrero de 2004, se emiten informes negativos del órgano titular de la Carretera, cuyo contenido literal es el siguiente:

*“Plan de Actuación Urbanística del Sector 15 de Chiloeches  
(Guadalajara) promovido por Igesplán, Proyectos Urbanos.-*

*Con el fin de dar cumplimiento al artículo 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, se redacta el presente informe en los temas referentes a la afección sobre las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Sección Técnica, una vez revisada la documentación presentada se emite informe negativo mientras no se solucionen las siguientes objeciones:*

*1º La zona urbanizable no se ajusta a la delimitación de la zona de dominio público de la carretera, cogiendo parte de ella.*

*2º No existe referencia alguna que determine la línea de edificación por la cual deberán definirse en los planos.*

*3º Aparecen en los bloques cercanos al casco urbano y a las glorietas, unas marcas que bien pudieran ser, dado que no existen definidas en ningún plano, accesos de vehículos directos desde la carretera y glorieta a los bloques, circunstancia que no es autorizable”.*

*“Plan Parcial de Ordenación del Sector 15 de Chiloeches (Guadalajara), promovido por Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 15 de Chiloeches.-*

*Con el fin de dar cumplimiento al artículo 17.3 de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, se redacta el presente informe en los temas referentes a la afección sobre las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Sección Técnica, una vez revisada la documentación presentada se emite informe negativo mientras no se solucionen las siguientes objeciones:*

*1º La zona urbanizable no se ajusta a la delimitación de la zona de dominio público de la carretera, cogiendo parte de ella.*

*2º No existe referencia alguna que determine la línea de edificación por lo cual deberán definirse en los planos”*

Equipamientos.-

**Se modifica la localización respecto a la ordenación detallada del POM. Se puede realizar según la LOTAU.**

**Residencial.- Se adaptan a las tipologías exigidas por el POM, de vivienda unifamiliar y multifamiliar.**

ORDENANZAS.-

**Se aportan para los distintos usos y tipologías.**

SERVICIOS.-

**Agua y saneamiento conectan con los municipales,**

**APORTACIONES EXTERNAS.-**

**La ficha del POM establece la obligación de participar en una serie de actuaciones exteriores. En ambos casos se recoge en la Propuesta jurídico económica, aportando 327.000 euros en el caso A) y 94.000 euros en el caso B).**

**La financiación de estas actuaciones según dicha ficha del P.O.M., se realizará de acuerdo con lo establecido en la Evaluación Económica del Plan.**

**No se justifica en ninguno de los dos casos de donde proceden las cifras aportadas.**

**DOCUMENTACION.-**

Se aporta según la LOTAU.

**PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONÓMICA.-**

El expediente contiene dos Proposiciones Jurídico-Económicas y dos Propuestas de Convenio Urbanístico. Una presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico y otra por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

A este respecto, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 122.2 de la LOTAU, que dice:

*“2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.*

*Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público”.*

**PROPUESTA.-**

En ambos casos deberían subsanar:

- Localización y superficie mínima obligatoria para la dotación educacional, que en este caso sería de 1120 m<sup>2</sup> . (Transitoria 1<sup>a</sup> de la LOTAU).
- Deberán resolverse las determinaciones negativas de los informes del Organismo titular de la Carretera.

- Deberá aportarse la justificación de las valoraciones para las actuaciones exteriores aportadas, de acuerdo con la financiación establecida en la Evaluación Económica del Plan de Ordenación Municipal.

**Guadalajara, 4 de Febrero de 2003**

**El Jefe del Servicio de Urbanismo**

**Fdo.: Félix Julio Rodríguez López**

## **11. INFORME SOBRE EL PAU DE LOS SECTORES S.P. od 50 ORDENACIÓN DETALLADA Y S.P. pp 50 PLANEAMIENTO PARCIAL EN MARCHAMALO**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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. 38.3 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 125.262 m<sup>2</sup>

Igual a fichas de Plan General de Ordenación Urbana.

Nº de viviendas – 459 - Igual a P.G.O.U.

### **SECTORES**

Desarrolla dos sectores contiguos de suelo urbanizable.

SP od 50 – De ordenación detallada.

SP pp 50 – A definir por Plan Parcial.

Se presenta un Plan Parcial Conjunto de los dos Sectores, que remodela la ordenación detallada del SP od 50.



Esto es debido a una serie de deficiencias en este sector como entre otras:

- Falta de localización de zonas verdes.
- Superficies de equipamientos no coincidentes en ficha y planos.
- Falta de definición de infraestructuras

### **ORDENACIÓN**

La Ordenación que se ha considerado vinculante del Plan General de Ordenación Urbana es:

- Vía perimetral agrícola, tratándose como elemento externo al Sector.
- Zonas verdes del bulevar diseñado por el P.G.O.U.

Se plantean topologías residenciales multifamiliar y unifamiliar adosada y pareada.

Se suprime la vivienda unifamiliar aislada que contemplaba el P.G.O.U. en el SP pp 50.

Se incorpora parcela de uso comercial.

### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

- Conducción de agua de 800 m. de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe. El Plan indica será trasladada a la zona verde del bulevar.
- En el SP od 50 – tendido sobre poste de hormigón.

-----

### **APROVECHAMIENTO**

La nueva ordenación aportada, respeta como no puede ser de otra forma sin volver a recalcarlo, el aprovechamiento tipo del P.G.O.U., toda vez que los sectores que se ordenan forman parte de un AREA DE REPARTO, la nº 501 del P.G.O.U., formada por más Sectores.

Así pues el aprovechamiento homogeneizado: 66.261 unidades de aprovechamiento (u.a.) Se mantiene, así como el aprovechamiento tipo: 72.401,44 u.a. y el coeficiente de aprovechamiento tipo del área de reparto: 0,578.

### **DOTACIONES**

Cumple con la LOTAU y el P.G.O.U. con el siguiente detalle:

	<u>LOTAU</u>	<u>P.G.O.U.</u>	<u>P.Parcial</u>
Zonas verdes *	12526 m <sup>2</sup>	12526 m <sup>2</sup>	15689,64 m <sup>2</sup>
Equipamientos	20% / 70264 = 14052 m <sup>2</sup>	25145 m <sup>2</sup>	25281,89 m <sup>2</sup>

\* Respecto a las zonas verdes, computan 3 glorietas como espacios libres, que son:

ZV SL – 7 – 925,42 m<sup>2</sup>

ZV SL – 6 – 1257,64 m<sup>2</sup>

ZV SL – 2 – 706,86 m<sup>2</sup>

Total 2889,92 m<sup>2</sup>

Si los deducimos del total seguiría cumpliendo con el Standard mínimo.

$15.689,64 - 2.889,92 = 12.799,72 \text{ m}^2$

Equipamiento Escolar

Aporta una parcela de 9.719, 64 m<sup>2</sup>. Cumple el Standard del Reglamento de Planeamiento que para el n<sup>o</sup> de viviendas (459) sería de 5000 m<sup>2</sup>.

Aparcamientos

**No cumple el art. 31 de la LOTAU 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c.**

La superficie construida total es de 70264 m<sup>2</sup>, por lo que el n<sup>o</sup> de plazas necesarias es de 702.

Se reservan 299 en viario y 219 en superficie, que suman 518 plazas.(pg.24 de la memoria de plan parcial ).

## **INFRAESTRUCTURAS**

### **AGUA**

Conecta con la red municipal a través del sector SP pp 51.

### **SANEAMIENTO**

No aporta datos pg. 26 y 27 de donde se realiza el vertido. En plano conecta con colector existente general.

### **ACCESIBILIDAD**

Se establecen los parámetros necesarios según Ley de Accesibilidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### **CARRETERAS**

Si bien el P.G.O.U. tiene informe de Carreteras, sería necesario confirmar la adecuación de trazado con un nuevo informe del Órgano titular de la Carretera.

### **PROPUESTA**

Corrección de las observaciones siguientes:

Es necesario confirmar la adecuación de trazado viario, y glorieta de enlace de carretera, con un nuevo informe del Órgano titular de la Carretera.

La ficha del SP pp 50 incorpora la participación de la parte proporcional del Colector del Henares, que no se recoge en el PAU.

No cumple el art. 31 de la LOTAU sobre plazas de aparcamiento(1 plaza/100 m<sup>2</sup>c.)

Guadalajara, 8 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **12. INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR SUR-1 DE QUER**

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, establece que en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe 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. 38.3 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**

Urbanizador – LUJECA – Inversiones S.L.

Superficie ..... 12.319 m<sup>2</sup>

Nº de viviendas ..... 30

Cumple con densidad de Normas Subsidiarias 25 viv/ha.

### **ORDENANZAS**

Se aportan cumpliendo con Normas Subsidiarias.

Tipología Unifamiliar aislada, adosada y pareada.

Altura 2 plantas 7,00 metros.

Ocupación máxima 70%.

Parcela mínima 150 m<sup>2</sup>.

### **DOTACIONES**

Cumplen con la LOTAU con la salvedad de la necesidad de detallar el equipamiento docente que en el presente caso es de 300 m<sup>2</sup> de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento de aplicación según la transitoria 1.3 de la LOTAU.

Se localizará en planos y texto.

Desglose de dotaciones.

<u>Zonas Verdes</u>	<u>LOTAU</u>	<u>PAU</u>
	1232 m <sup>2</sup>	1236 m <sup>2</sup>
<u>Equipamientos</u>		
20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c	1231,9 m <sup>2</sup>	1232 m <sup>2</sup>
12.319 x 0'5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> = 6159 0'2 x 6159 = 1231'9	Se reservara el docente	Falta localizar

### **VIARIO**

Se modifica ligeramente el vial de acceso al PAU, debido a necesidades de cota de saneamiento.

Esto conlleva la ejecución de un nuevo puente sobre el arroyo Carralavega.

En el expediente existe informe de Confederación Hidrográfica del Tajo que entre otras cuestiones expone se encuentra en tramitación el expediente de autorización del nuevo puente (expte 113198/02). No se aporta dicha autorización.

### **Aparcamientos**

Las ordenanzas señalan:

Existirá 1 aparcamiento por parcela más los necesarios para cumplir el Standard de 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup>c. En total por tanto 61 plazas. Cumple.

### **INFRAESTRUCTURAS**

Agua y Saneamiento.- Conectan con redes municipales.

Se aportan cálculos en el Plan.

### **ETAPA**

Única de tres años.

### **DOCUMENTACIÓN**

Se aporta la referente a la tramitación municipal y exposición al público realizada.

El informe técnico municipal, expone textualmente:

*“El PAU presentado cumple Normas, por lo que procede el trámite de exposición”.*

No se aporta Convenio ni Proposición Jurídico Económica.

Se aporta Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización.

### **PROPUESTA:**

Antes de la aprobación definitiva del PAU debería incorporar.-

- Reserva específica para equipamiento docente de 300 m<sup>2</sup>, recogido en plano y texto del Plan Parcial.
- Autorización definitiva del nuevo puente previsto sobre el cauce del Arroyo Carralavega por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Aportar al expediente remitido por el Ayuntamiento el CONVENIO Y LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Guadalajara, 21 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

### **13. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL P.A.U. DEL SECTOR DE TRASCASTILLO, EN PIOZ.**

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

El número 3 del artículo 111 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su redacción dada por la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003, establece que: *los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora. Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.*

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

En el caso presente se está ante un Proyecto de Urbanización que ha sido tramitado por el Ayuntamiento con independencia al Programa de Actuación Urbanizadora. En este caso, pues, el procedimiento para su aprobación será el del Plan Parcial.

El artículo 38 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece el procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales.

El apartado 1.b) de dicho artículo, modificado por la Ley 1/2003, establece lo siguiente:

*“b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.*

*En los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.*

*Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten*



*de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.*

*En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.”*

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se emite sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f).

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

A la vista de cuanto antecede, una vez examinado el Proyecto de Urbanización, se comprueba que el mismo **no modifica la ordenación establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora**, por lo que, desde el punto de vista exclusivamente de la ordenación, se informa **FAVORABLEMENTE**.

Guadalajara, 3 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**14. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DE PARCELACIÓN – ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 7 (FASE-2ª) FINCA CANTAPERDIZ DE JADRAQUE.**

Ordenanza de aplicación – Unifamiliar UN-1

- Superficie – 2ª Fase Polígono 7 – Real 18.430,2 m².
- Las cesiones al Ayuntamiento de la totalidad del polígono 7 fueron realizadas por la propiedad antes de la ejecución de la primera fase. Su superficie fue de – 2500 m².
- Parcelación.- Se divide en 47 parcelas.

Se realiza la parcelación respetando la condición impuesta por Ordenanza al realizar la ordenación con tipologías agrupada o pareada.

De esta forma se cumple con la condición de superar el 50% de la parcela mínima, acumulando el resto en parcela destinada a espacio libre privado (parcela 39).

- Cumple con el resto de Ordenanzas.
- Tiene informe favorable del técnico municipal.

**PROPUESTA:**

Informe favorable

Guadalajara, 23 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

**18.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, SITUADO EN LAS PARCELAS 4 Y 5 DEL POLÍGONO 15 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORCHE, FORMULADA POR DÑA. M<sup>a</sup> DEL PILAR ARRIOLA MOYA.**

**OBJETO**

Almacenamiento de materiales de construcción (ladrillo, baldosas, áridos, etc.) en parcelas 4 y 5 del polígono 15 del catastro de rústica.

Superficie 12.350 m<sup>2</sup>. Se encuentran con vallado metálico. Ocupación prevista 50%.

**MEDIO AMBIENTE**

Con fecha 22 de diciembre de 2003 el Servicio de Calidad Ambiental informa favorablemente con el siguiente texto:

- *Una vez revisado la documentación presentada, se informa que el proyecto en cuestión no le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.*
- *También se indica que según nota interior del Servicio de Medio Natural, tampoco se detecta incompatibilidad del proyecto con la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, y únicamente se advierte que las obras no deberán ocupar terrenos de la vereda que discurre al sur de las paredes en las que se va llevar a cabo el proyecto.*

**URBANISMO**

La actividad puede encuadrarse en lo previsto en el art. 60.d) de la LOTAU.

La Instrucción Técnica para el suelo rústico (Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31/3/2003), en su art. 7.2, establece una superficie mínima de 2 Has. para estas instalaciones en municipios de menos de 5000 habitantes.

No se cumple este requisito.

**PROPUESTA:**

Denegar la Calificación Urbanística por no cumplir la Instrucción Técnica para el suelo rústico (Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31/3/2003), en su art. 7.2,

Guadalajara, 21 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**18.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO EN CALIENTE, SITUADO EN EL PARAJE "EL TESORO" EN LA PARCELA 936 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE YUNQUERA DE HENARES, TRAMITADO POR HOCENSA.-**

**OBJETO.-**

Se redacta el presente proyecto por encargo de HOCENSA Empresa Constructora, al objeto de exponer las características técnicas generales, emplazamiento, diseño, cálculo de la acometida eléctrica en Baja Tensión, almacenamiento de fuel-oil y medidas de seguridad en la instalación de una planta de aglomerado asfáltico en caliente que se ubicará en el paraje "El Tesoro", del término municipal de Yunquera de Henares (Guadalajara).

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares el 9 de diciembre de 2002.

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

Con fecha 16 de diciembre de 2003 el Ayuntamiento de Yunquera remite acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento que textualmente dice:

*"A la vista del expediente remitido por ese Ayuntamiento tramitado a instancia de HOCENSA EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A., solicitando la concesión de la licencia municipal para el establecimiento de la actividad de PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO, el Pleno de la Comisión Provincial de Saneamiento en su sesión del día 2 de los corrientes, tomando en consideración el dictamen de la Ponencia Técnica correspondiente, acordó APROBAR dicho expediente, calificando la actividad como MOLESTA POR RUIDOS Y OLORES Y PELIGROSA POR ALMACENAMIENTO DE LIQUIDOS INFLAMABLES, conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, condicionada a que se requiera al titular por parte de ese Ayuntamiento, antes de la concesión de la licencia, a que se dote a la planta de casetas-vestuarios, con independencia a las disponibles para la otra actividad de la misma empresa a que hacen referencia, requiriéndose a su vez autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo referida al vertido al terreno de las aguas de la fosa séptica, o en su defecto contrato suscrito con empresa de recogida de residuos. Las medidas correctoras que proceden aplicar son las que corresponden a dicha actividad según la legislación vigente.*

*Además se observarán, en todo caso, las medidas correctoras indicadas por el interesado en la memoria y en el proyecto presentado, así como las especificadas en la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental de 31-03-03 (D.O.C.M. n° 59 de 28-04-03), de Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de las establecidas en las Disposiciones Estatales sobre la Materia y en las Ordenanzas Municipales, si las hubiera, comprobándose antes de autorizar el funcionamiento de la actividad, que las medidas correctoras están debidamente instaladas. En todo caso, se remitirá a la Comisión Provincial de Saneamiento, la correspondiente Acta de Comprobación."*

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

*"El Proyecto objeto de este informe se ha sometido a Evaluación del Impacto Ambiental, teniendo Declaración de Impacto con fecha 28 de abril de*

*2003 (Resolución de 31 de marzo de 2003 de la Dirección General de Calidad Ambiental, DOCM n° 59); dado que la Declaración de Impacto Ambiental es positiva, proceder otorgar la calificación urbanística, en la que conviene especificar que queda condicionada al cumplimiento del Estudio de Impacto Ambiental y a la citada Declaración de Impacto Ambiental.”*

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico y las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.

El acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento aprobó el expediente calificando la Actividad y estableciendo la obligación de cumplimentar las medidas correctoras, asimismo la Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que cumpla las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración, que deberá ser incorporada en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo.

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

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que deberá incorporar las medidas correctoras de Sanidad señaladas por la Comisión Provincial de Sanidad, así como las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el DOCM de 28 de abril de 2003.

Guadalajara, 22 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

### **18.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE NAVE-ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS Y MAQUINARIA EN VALDENOCHE (GUADALAJARA) PROMOVIDO POR D. MARTÍN GUIJARRO SÁNCHEZ**

#### **ANTECEDENTES**

El presente proyecto se examinó por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 3 de febrero de 2003, acordando:

***“10.9.- Proyecto de nave-almacén de productos agrícolas y maquinaria, situado en la parcela nº 83, polígono nº 1, en el término municipal de Valdenoches-Guadalajara, promovido por D. Martín Guijarro Sánchez.-***

*Suspender 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 20 de agosto de 2003 el Ayuntamiento de Guadalajara remite nuevamente el expediente para la Calificación Urbanística, una vez subsanadas las deficiencias manifestadas en el anterior acuerdo, e indicando que el emplazamiento se encuentra en suelo rústico de protección.

Con fecha 28 de noviembre de 2003 se incorpora al expediente informe de Agricultura, que textualmente dice:

*“Informa que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4-a de la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, y en relación a la petición de D. Martín Guijarro Sánchez de construir una nave almacén de 375 m<sup>2</sup> para usos agrícolas en la parcela nº 83 del polígono 1 del término municipal de Valdenoches, de 0'4318 Has. de extensión.*

***Consideramos conveniente la realización de esta excepción en el uso del suelo rústico para la construcción de esta nave, dadas las características de la explotación agraria a la que va a dar servicio, y a la ubicación de la parcela dentro del término municipal.***

*Por todo ello consideramos que la parcela propuesta de 0'4318 Has. y porcentaje de ocupación del 8'68 % propuesto en el proyecto de construcción, son convenientes y necesarios para su realización.”*

#### **URBANISMO**

El artículo 4 de la Instrucción técnica de suelo rústico (Orden de 31-03-2003) establece que:

***“4.- Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario.***

4.1.- *La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:*

a) *Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.*

4.4.- *No obstante lo establecido en los apartados anteriores, y siempre que el planeamiento no haya fijado una parcela mínima superior a la señalada en el presente artículo o un porcentaje de ocupación menor, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:*

- a) *Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.*
- b) *Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.”*

En el presente caso se dan los requisitos necesarios que recoge la Instrucción:

- a) Informe favorable a la reducción de superficie por parte de Agricultura.
- b) Informe favorable del Ayuntamiento de Guadalajara, recogido en el informe del Técnico municipal, sobre cumplimiento de lo establecido por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 3 de febrero de 2003.

**PROPUESTA:**

Conceder la Calificación Urbanística.

Guadalajara, 22 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**18.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NAVE DE USO AGRÍCOLA Y GANADERO, EN CARRASCOSA DE HENARES – ESPINOSA DE HENARES, PROMOVIDO POR D. ÓSCAR GARCÍA ESTEBAN.**

**OBJETO.-**

Se redacta el presente proyecto básico de ejecución de naves de uso agrícola y ganadero, con una superficie útil construida de 1.400, 58 m<sup>2</sup>.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Espinosa de Henares el 13 de octubre de 2003.

Con fecha 15 de octubre se le notifica al Ayuntamiento la paralización del procedimiento, al no constar en el expediente la tramitación pública del mismo.

Con fecha 23 de diciembre se remite por el Ayuntamiento el expediente administrativo, con copia de la publicación en el D.O.C.M. de fecha 26 de noviembre de 2003.

Con fecha 20 de enero de 2004, se recibe el informe de la Consejería de Medio Ambiente, cuyo texto es el siguiente:

*“- No es posible informar acerca de la compatibilidad del proyecto en cuestión, con la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, ya que no se especifican en la documentación aportada los datos descriptivos de la actividad a desarrollar en esas instalaciones. Si son exclusivamente para usos agrícolas, no le es de aplicación la Ley 5/1999; pero si se dedican a ganadería intensiva, sería necesario estudiar el caso concreto.*

- *En relación a los aspectos de integración paisajística y estético, y según los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU, se considera que, las soluciones constructivas adoptadas son adecuadas, y por ello no causarían impacto visual negativo.*
- *Según la Nota Interior del Servicio de Medio Natural, no se detectan incompatibilidad con la Ley 9/1999”.*

Con fecha 9 de febrero se recibe nuevo informe del Servicio de Calidad Ambiental, cuyo contenido es el siguiente:

**“Antecedentes**

*1.- Con fecha de entrada en registro de 16 de octubre de 2003, se recibe escrito solicitando informe relativo a la compatibilidad del citado proyecto con la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza y con la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental.*

*2.- Con fecha 15 de enero de 2004, se emite informe al citado proyecto. En dicho informe se indica que no se podía informar acerca de la compatibilidad del proyecto con la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, por no conocer datos descriptivos de la actividad a desarrollar.*



3.- Con fecha de entrada en registro, de 3 de febrero de 2004, se recibe escrito del promotor, en el cual se indican los principales datos descriptivos de la actividad a desarrollar en las instalaciones proyectadas.

**Informe:**

Una vez que se conocen los extremos de la actividad a desarrollar en las instalaciones proyectadas, este Servicio de Calidad Ambiental, informa que al citado proyecto, no le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, ya que dicha actividad no se encuentra tipificada en dicha Ley”.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

También en la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Las Normas Subsidiarias de Espinosa de Henares establecen que la edificabilidad en suelo rústico es de 0,006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el presente caso la edificabilidad contemplada en el proyecto sobrepasa a la establecida en las Normas Subsidiarias.

**IV.- PROPUESTA.-**

Denegar la calificación urbanística, toda vez que la edificabilidad del proyecto excede la edificabilidad de las Normas Subsidiarias.

Guadalajara, 9 de febrero de 2004  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**18.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL ANTEPROYECTO PARA INSTALACIÓN DE COMPLEJO DE OCIO, EN FUENTENOVILLA, PROMOVIDO POR D. FELIPE MARCOS LORENZO.-**

Se presenta nuevo anteproyecto que recoge las observaciones manifestadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2003.

**OBJETO.-**

Tiene como objeto la construcción de un complejo de ocio, compuesto por los siguientes elementos:

- Restaurante, en edificio existente.

- Construcción de un salón comedor para banquetes.
- Cuadras para caballos, dividido en box.
- Plaza - ruedo para capeas- doma de caballos.
- Vivienda para la familia de la persona encargada del mantenimiento.

De acuerdo con los nuevos datos aportados con fecha 2 de febrero de 2004 en el anteproyecto, **la superficie de la parcela es de 29.745 m<sup>2</sup> y la superficie construida es de 862'20 m<sup>2</sup>.**

El Ayuntamiento de Fuentenovilla tiene menos de 5.000 habitantes.

Se informa favorablemente.

Guadalajara, 2 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**18.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL ANTEPROYECTO PARA INSTALACIÓN DE COMPLEJO DE OCIO, EN FUENTENOVILLA, PROMOVIDO POR D. FELIPE MARCOS LORENZO.-**

Se presenta nuevo anteproyecto que recoge las observaciones manifestadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2003.

**OBJETO.-**

Tiene como objeto la construcción de un complejo de ocio, compuesto por los siguientes elementos:

- Restaurante, en edificio existente.
- Construcción de un salón comedor para banquetes.
- Cuadras para caballos, dividido en box.
- Plaza - ruedo para capeas- doma de caballos.
- Vivienda para la familia de la persona encargada del mantenimiento.

De acuerdo con los nuevos datos aportados con fecha 2 de febrero de 2004 en el anteproyecto, **la superficie de la parcela es de 29.745 m<sup>2</sup> y la superficie construida es de 862'20 m<sup>2</sup>.**

El Ayuntamiento de Fuentenovilla tiene menos de 5.000 habitantes.

Se informa favorablemente.

Guadalajara, 2 de febrero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**18.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE NAVE AGRÍCOLA, EN ZORITA DE LOS CANES, PROMOVIDO POR GRANJA AVÍCOLA CLAUDIO PADRINO, S.A.**

**OBJETO.-**

Se redacta el presente proyecto para la construcción de una nave almacén rectangular de 105 m. de longitud, 40 m. de anchura y 6,25 de altura.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Zorita de los Canes el 1 de diciembre de 2003.

Con fecha 2 de diciembre se le notifica al Ayuntamiento la paralización del procedimiento, al no constar en el expediente ni el proyecto ni la declaración de impacto ambiental.

Con fecha 22 de diciembre se remite por el Ayuntamiento el proyecto solicitado.

Con fecha 20 de enero de 2004, se recibe el informe de la Consejería de Medio Ambiente, cuyo texto es el siguiente:

- “- El proyecto en cuestión le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y actualmente se encuentra en fase de Evaluación de Impacto Ambiental, con número de expediente Gu-1898/03.
- También se indica que dentro de la fase de Evaluación de Impacto Ambiental, actualmente se encuentra en fase Información Pública del Estudio de Impacto Ambiental (Resolución de 16/12/2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental; DOCM nº 8, de 19/01/2004).
- En la Declaración de Impacto Ambiental resultante, se reflejarán todos aquellos aspectos que sean necesarios para evitar impactos sobre el Medio Ambiente, así como para dar cumplimiento a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza”.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

También en la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

**IV.- PROPUESTA.-**

Se propone suspender el plazo para otorgar la calificación urbanística hasta que se incorpore al expediente, la declaración de impacto ambiental.

Guadalajara, 4 de febrero de 2004  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**19.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASETA PROVISIONAL PARA GUARDA DE HERRAMIENTAS, EN DURÓN, PROMOVIDA POR D. ALEJANDRO YEPES REDONDO.-**

**I.- OBJETO.-**

Por D. Alejandro Yepes Redondo se solicita, ante el Ayuntamiento de Durón, licencia para la construcción de una caseta para guarda de herramientas, de una superficie de 15 m2.

La caseta tiene carácter de desmontable y se pretende instalar en la parcela 826 del polígono 1.

**II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Durón el 29 de enero de 2004.

**III- NORMATIVA APLICABLE.-**

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

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

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

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

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

*"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de*

*1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".*

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional y es de carácter desmontable, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

Guadalajara, 5 de febrero de 2004.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**19.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIONES DE PLANTA PORTÁTIL DE AGLOMERADO ASFÁLTICO, EN CTRA GU921, P.K. 0,280, EN HORCHE, PROMOVIDO POR ÁRIDOS EL TOMILLAR, S.L.**

**I.- OBJETO.-**

Por Áridos el Tomillar, S.L., se presenta el proyecto de instalaciones de planta portátil de aglomerado asfáltico, en suelo rústico, en Horche.

El objeto de la actividad es la fabricación de aglomerado asfáltico en caliente, con una producción estimada de 200 Tm/h.

De acuerdo con el proyecto, *“el montaje de esta Planta se hace provisional, con objeto de suministrar aglomerado asfáltico, tanto en frío como en caliente, a las distintas obras, sin prever cuanto tiempo van a durar las mismas”*.

**II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Horche el día 12 de diciembre de 2003, al objeto de que se emita la calificación oportuna.

Se acompaña informe técnico municipal, en el que se hace constar que la actividad no incumple el Ordenamiento Urbanístico municipal, por lo que procede se tramite la correspondiente licencia, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

**III- NORMATIVA APLICABLE.-**

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

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

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

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

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

*“TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la*



*denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".*

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como deberán solicitarse las demás licencias concurrentes.

Guadalajara, 5 de febrero de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**21. INFORME DEL PROYECTO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL “EL VAL” DE CARRASCOSA DE HENARES, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPINOSA DE HENARES.**

El Plan Parcial vigente legalizó la urbanización iniciada de forma espontánea.

Las obras objeto del presente proyecto, definen y complementan las obras de Urbanización inacabadas o complementarias necesarias para terminar adecuadamente los servicios y pavimentación precisos.

No se modifica la ordenación del Plan.

Tiene informe favorable del técnico municipal.

**PROPUESTA:**

Informe favorable.

Guadalajara, 23 de enero de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López