

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2.004**

Asistentes:

Presidente:

D. Santiago García Aranda (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio).

Vicepresidente:

D. Fernando Marchán Moreno (Ilmo. Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara, asistido por Dña. M<sup>a</sup> Paz Herranz López).

Vocales:

D. Abilio Martín Blánquez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

D. Julián García García. (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología).

D. José María Calvo Caballero (Por Delegación del Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial).

D. Francisco Mera Díaz (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Mario González Somoano (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Sergio David González Egido (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

Dña. Riánsares Serrano Morales (Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura, asistida por D. Fernando Álvarez Moro).

Dña. Carmen Lucio de la Torre (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de Sanidad).

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

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

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecta, experta en Urbanismo, Designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Rodrigo Sánchez (Abogado, experto en Urbanismo, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

Ponente:

D. Felix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

Secretario:

Dña. M<sup>a</sup> Mar García de los Ojos (Secretario de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo).

Asistentes invitados:

Dña. Virginia Cavia Cuesta (Jefa del Servicio de O. T. y Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo)

**1º.- Lectura y Aprobación del Acta de la Sesión 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 29 de julio de 2004, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

-----

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

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

Tal y como se refleja en el informe, el proyecto ya fue examinado por la Comisión el pasado día 29 de julio, habiendo quedado suspendida su aprobación, a fin de que se subsanaran una serie de objeciones.

En el nuevo texto se comprueba que se han recogido las correcciones observadas, si bien, se ponen reparos a la conexión planteada en el POM para la unión del casco municipal con los Sectores 26 y 27.

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

Seguidamente se invita a la reunión al Técnico Redactor, quien contesta a cuantas preguntas se le formulan por los miembros de la Comisión.

Con carácter previo a la toma de decisión, se ausentan de la Sala, Dña. Marina Alba y D. José María Calvo, por su vinculación con el municipio de Horche.

A continuación, por los miembros asistentes de la Comisión, por unanimidad, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Horche, con excepción de los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial.

2º.- Suspender la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 de suelo urbanizable residencial, con el fin de:

- a) Que se aclare y determine, de acuerdo con la documentación presentada, si la conexión vial de estos Sectores con el casco urbano de Horche es o no un sistema general, y si va o no a ejecutarse.

- b) Que asimismo, la aprobación definitiva de los Sectores 26 y 27 quede supeditada al informe que solicitará la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Guadalajara a la Unidad de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en Guadalajara, sobre la necesidad de dicha vía o sistema general, teniendo en cuenta la población previsible en estos dos sectores, que podría ascender a 10.000 nuevos habitantes, en relación con la capacidad de absorción por la actual Carretera Nacional 320 de los vehículos que generará esta nueva población.

Hecha la aclaración solicitada y emitido el informe por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, por el Ayuntamiento se elevará nuevamente a Comisión, quien procederá a adoptar la resolución pertinente.

-----

**3º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 1 del P.O.M. de Chiloeches.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Se debate sobre la procedencia de que se apliquen las cesiones derivadas del aumento de aprovechamiento por aplicación de los artículos 39.2 y 69 de la LOTAU.

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes entienden que debe procederse a la cesión de reservas dotacionales sobre los incrementos de aprovechamiento producidos.

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

**ACUERDO:** Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se apliquen las cesiones derivadas del incremento de aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.2 y 69 de la LOTAU.

Subsanada la anterior deficiencia, se elevará nuevamente, por el Ayuntamiento, a la Comisión, quien adoptará la resolución que proceda.

-----

**4º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-**

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

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

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

**5º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-**

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

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

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

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias de Alovera.

-----

**6º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SUR-I de Quer.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

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

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Quer.

-----

**7º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 3 de Quer.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

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

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Quer.

-----

**8º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. 1 del POM de Tórtola de Henares.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

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

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Tórtola de Henares.

-----

**9º.- Informe sobre el Estudio de Detalle de las parcelas 50 y 51 de la U.A. nº 4 de las Normas Subsidiarias de Cabanillas del Campo.-**

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

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Principalmente, se debate si el Estudio de Detalle contiene o no un aumento de la edificabilidad contenida en las Normas Subsidiarias, considerando, tras un breve debate, que no.

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

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

-----

**10º.- Informe sobre el Estudio de Detalle y Proyecto de parcelación de terreno en la C/. Jardín s/n de Hiendelaencina.-**

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

Por los asistentes se entabla un debate sobre el contenido del proyecto, manifestando cuanto consideran conveniente.

Finalizada sus intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Hiendelaencina.

-----

**11º.- Informe sobre el Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes de la finca nº 3 y 7 de la C/. La Gaviota y C/. Dos Castillas de Galápagos.-**

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

Por los asistentes se entabla un debate sobre el contenido del proyecto, manifestando cuanto consideran conveniente. Especialmente se centra el debate en si el régimen del suelo aplicable es el contenido en la disposición transitoria 1.3.3ª ó 1.3.5ª, de la Ley 2/1998, modificada por la Ley 1/2003. Los asistentes consideran que se está en el supuesto 1.3.5ª, por existir una innovación del planeamiento, que comporta un aumento de aprovechamiento.

Finalizada sus intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Galápagos.

-----

### **11 Bis.- Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón.-**

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

Los asistentes hacen diferentes intervenciones relacionadas con el proyecto.

Finalizada la reunión, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón.

-----

### **12.- Calificaciones urbanísticas.-**

#### **12.1.- Solicitud de calificación urbanística en suelo rústico para la implantación de establecimiento de turismo rural, en Abánades, promovida por Dña. Flora Antón Ochoa.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

#### **ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.2.- Proyecto de Instalaciones Fotovoltáicas con conexión a red, tramitado por Energía Ercam, S.A., en Brihuega.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.3.- Proyecto de instalación de una planta de tratamiento y clasificación de caliza en la explotación “El Navajo”, en Sauca, tramitado por Áridos Hernoba, S.L.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, quedando condicionada su eficacia a la declaración favorable de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º a) de la Ley 2/1998, modificada por la Ley 1/2003.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**12.4.- Proyecto de autorización del recurso de la sección a) grava y arena, denominado “El Hontanar”, en Torremocha del Campo, solicitada por Horsialsa, S.L.-**

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta al acta.

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, quedando condicionada su eficacia a la declaración favorable de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º a) de la Ley 2/1998, modificada por la Ley 1/2003.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**13º.- Obras provisionales:**

**13.1.- Solicitud de apertura de un centro vacacional (tres casetas de madera y piscina prefabricada) en Durón, solicitada por “La Cabaña de Durón, S.L.”**

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

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

**ACUERDO:** Informar favorablemente la solicitud presentada.

-----

**13.2.- Solicitud de licencia para la construcción de caseta provisional para guarda de herramientas, en Durón, promovida por D. Vicente García Chico.-**

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

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

**ACUERDO:** Informar favorablemente la solicitud presentada.

-----

**14º.- Solicitud de revocación, formalizada por el Ayuntamiento de Jadraque, relativa al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de mayo de 2004.-**

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

Por los asistentes se debate ampliamente sobre la solicitud de revocación formulada por el Ayuntamiento, considerando que no se da ninguna circunstancia que haga cambiar el sentido del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 19 de mayo de 2004.

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

**ACUERDO:** Ratificar el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 19 de mayo de 2004, y en consecuencia, no revocar el mencionado acuerdo.

-----



**15º.- Declaración de caducidad del expediente de calificación urbanística, tramitado por Áridos Trillo, S.L., en Trillo.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de modificación de una planta de tratamiento y clasificación de áridos en la explotación de "Playa Baja", en Trillo, tramitado por Áridos Trillo, S.L.

-----

**16º.- Ruegos y preguntas.-**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 15 horas del día anteriormente reseñado, de lo que yo, con el visto bueno del Sr. Presidente, doy fe.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

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

### **2. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE**

Con fecha 29 de julio de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo acordó:

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

**ACUERDO:** *No considerar la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Horche hasta que se subsanen las determinaciones contenidas en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de Julio de 2.004, que se adjunta al acta, salvo en el punto referente a la calificación como suelo urbano en el Plano 1 de una zona industrial con ordenanza AI, ubicada en la franja de protección de riberas, que queda supeditado al informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, que deberá pronunciarse expresamente en cuanto a si esa zona debe ser urbana o no.”*

Las conclusiones del informe fueron en resumen:

***“Debe requerirse al Ayuntamiento que subsane y complete el expediente y el documento de planeamiento en los siguientes términos:***

- 1) Debe aportarse certificado del Secretario del Ayuntamiento de en el que se recoja la relación detallada de alegaciones presentadas y el resultado del trámite de consulta a municipios colindantes.***
- 2) Debe atenderse a lo especificado en el informe de fecha 27 de mayo de 2.004 del Jefe de la Unidad de Carreteras a fin de obtener dictamen favorable de dicho organismo.***
- 3) Debe aportarse copia diligenciada del documento en la que conste que se recogen todas las subsanaciones efectuadas como consecuencia de los informes emitidos por las administraciones públicas consultadas.***
- 4) De acuerdo con el art.30.1 de la Ley 2/98 deben diferenciarse las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación gráfica y escrita, en sentido deben distinguirse claramente sistemas generales y locales.***

- 5) *Debe acreditarse el cumplimiento del estándar de 1000 m<sup>2</sup>/200 hab. de zona verde de sistema general, computando únicamente aquellas con una superficie mayor o igual a 1.000 m<sup>2</sup> y en las que pueda inscribirse un círculo de 30 m de diámetro y no tengan el carácter de elementos de la red viaria.*
- 6) *Debe reordenarse el documento de la Memoria.*
- 7) *Debe aportarse Plano de Información de acuerdo con lo previsto en el art.30 de la L.O.T.A.U.*
- 8) *Deben subsanarse los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas:*
- a. *Art.1.5.5. Debe ajustarse a los art.39 y 41 de la L.O.T.A.U.*
  - b. *Art.1.5.6. Debe ajustarse al art.43 de la L.O.T.A.U.*
  - c. *Art.2.1.1. La clasificación del suelo debe adecuarse plenamente a los art.45, 46 y 47 de la L.O.T.A.U.*
  - d. *Art.2.4.5.: Debe ajustarse al régimen previsto en el Capítulo V del Título VII de la L.O.T.A.U. para actuaciones clandestinas.*
  - e. *Arts.3.2.2 y 3.2.4: Deben ajustarse al art.14 y 16 de la L.O.T.A.U.*
  - f. *Art.3.2.6.: Deben eliminarse como determinaciones propias de los Proyectos de Urbanización la calificación pormenorizada del suelo y las alineaciones y rasantes.*
  - g. *Art.3.3: Debe adecuarse al contenido del Título V de la L.O.T.A.U. Asimismo el art.3.3.4.c) debe ajustarse al art.111 de la L.O.T.A.U.*
  - h. *Art.5.10.8.5.IV.-Debe corregirse su redacción ya que no se ajusta al art.55.1.e) de la L.O.T.A.U.*
  - i. *Art.7.2.2. Debe adecuarse plenamente a lo previsto en los art.45 y 99 de la L.O.T.A.U.*
  - j. *Art.9.3.3. Debe tenerse en cuenta que para el cálculo de la densidad neta no se descuentan las superficies destinadas a sistemas locales u otros usos según la L.O.T.A.U.*
  - k. *Art.9.7.3.c) Deben aclararse las condiciones en las que no computa la superficie bajo-cubierta advirtiéndose que deberá considerarse como útil aquella cuya altura libre sea igual o superior a 1,5 m.*
  - l. *Art.9.8.13. Debe cumplir lo dispuesto en la NBE-CPI-96 en cuanto a las dimensiones de huella y tabica.*
  - m. *Art.10.2.1. Deben ajustarse a lo previsto en la Ley de Accesibilidad las pendientes de vías públicas.*
  - n. *Art.11.2.2. Debe corregirse la reiteración en los Grados 1º y 3º de unifamiliar residencial.*
  - o. *Art.11.2.6. Debe corregirse la remisión efectuada a la Norma 5.6.4.*
  - p. *Art.12.6.5. Debe corregirse ya que en el art.24 de la Ley 2/98 se consideran estructurantes la densidad, la edificabilidad y el aprovechamiento tipo. Asimismo la ordenación del Plan Parcial deberá ser congruente con las determinaciones estructurantes que se fijen en las fichas.*
- 9) *Debe rectificarse el catálogo en lo siguiente:*

- a. *Art.4.1.2: Debe adecuarse al previsto en el art.137 de la L.O.T.A.U.*
- b. *Art.4.2.4.: los supuestos de declaración de ruina deben adecuarse a lo dispuesto en el art.139 de la L.O.T.A.U.*
- c. *Fichas: Debe recogerse en las fichas del Convento Franciscano de San Juan y de las Ermitas la aplicación del art.21 de la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.*

*10) La clasificación efectuada deberá adecuarse a los criterios establecidos en la L.O.T.A.U., al observarse que se han clasificado terrenos que no cumplen los mismos.*

*En todo caso los terrenos clasificados como suelo urbano que no se hallen urbanizados deberán incluirse en Unidades de Actuación. Dichos terrenos son las áreas denominadas UA-1, la remitida a inadecuadamente Estudio de Detalle en vez de a Plan Especial o Parcial y otras zonas ubicadas al norte-noreste, al noroeste y al este, en la plaza de toros y en el sureste. Deben incluirse fichas de las Unidades de Actuación que se delimiten en las Normas Urbanísticas.*

*11) Deberá clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección la zona industrial clasificada como suelo urbano con Ordenanza AI en el Plano 1 , y que se halla ubicada en la franja de protección de riberas.*

*12) Deben clarificarse en el Plano 2 de Estructura General y Gestión del Suelo los límites de las clases de suelo urbano y urbanizable, ya que la primera no se percibe claramente.*

*13) Debe establecerse en los planos la línea de edificación de la Carretera N-320 a una distancia de 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima*

*14) De acuerdo con el art.16/1.995 no pueden implantarse terrenos destinados a viario en las vías pecuarias.*

*15) Deben incluirse en el Plano 2 todos los sectores propuestos.*

*16) Debe detallarse para una racional ejecución del Plan un orden de prioridades correlativo a la ejecución de todos los sistemas generales necesarios.*

*17) Debe advertirse, en relación con los S-17 y 18, en el art.24.1.c) de la L.O.T.A.U. se prohíbe expresamente delimitar los sectores con el propósito exclusivo de ajustarse a los límites de la propiedad del suelo.*

*18) Deben distinguirse en el Plano 2 los usos globales de todos los sectores previstos, de acuerdo con el art.24.1.d) de la L.O.T.A.U.*

*19) De acuerdo con el art.24.1.d) de la L.O.T.A.U. deben definirse las densidades e intensidades máximas para cada unidad de actuación y cada sector en las fichas de las Normas Urbanísticas.*

- 20) Debe detallarse el cálculo del aprovechamiento tipo definiendo específicamente su numerador y su denominador, a fin de acreditar el cumplimiento del art.71 de la L.O.T.A.U. Asimismo, deberá detallarse en cada área de reparto la superficie adscrita de sistemas generales.**
- 21) De acuerdo con el art.24.1.e) de la L.O.T.A.U. deberá señalarse en las fichas de las Unidades de Actuación que deban delimitarse tanto la intensidad y densidad máximas como el aprovechamiento tipo. La edificabilidad residencial no podrá sobrepasar los 10.000 m<sup>2</sup>/hectárea de acuerdo con el art.31 de la L.O.T.A.U.**
- 22) De acuerdo con los art.24.2.a) de la L.O.T.A.U. en las Unidades de Actuación en suelo urbano deberán reservarse terrenos destinados a zonas verdes y equipamiento público justificándose en relación con el art.31 del mismo texto legal. Sólo se considerarán para dicho cómputo las zonas verdes de sistema local que cumplan las dimensiones exigidas en el art.4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. Dichas reservas dotacionales se señalarán en las correspondientes fichas.**
- 23) En los planos de ordenación E 1:1.000. deberá de acuerdo con el art.24.2.b) de la L.O.T.A.U. recogerse la ordenación detallada íntegra de los sectores 1,2, y 14.**
- 24) Debe aportarse de acuerdo con el art.24.2. de la L.O.T.A.U. el trazado de las redes de infraestructuras tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.**
- 25) Debe corregirse un error relativo a las tramas de espacios libres y servicios urbanos e infraestructura en la cartela del plano de la ficha que acompaña a las Normas Urbanísticas de los sectores 1,2, y 14.**
- 26) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada debe subsanarse la calificación de zonas verdes y acreditarse el cumplimiento del estándar previsto en el art.31 computando únicamente las zonas verdes de sistema local que cumplan las dimensiones previstas en el art.4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y no constituyan elementos de la red viaria.**
- 27) En los sectores con ordenación detallada debe acreditarse el cumplimiento del estándar de equipamiento del art.31 teniendo en cuenta que está en proporción directa con la edificabilidad total materializable. En el Sector-14 no se acredita dicho cumplimiento.”**

Se aporta por el Ayuntamiento corrección de deficiencias con el siguiente detalle:

- 1) Presentado por el Secretario del Ayuntamiento.
- 2) Se aporta informe de Carreteras.
- 3) Aportado

- 4) Ya se encuentran relacionadas en la pag. 37 de la Memoria lo que establece la LOTAU sobre ordenación estructural y detallada.
  - Gráficamente se aportan planos generales 2A y 2B y de detalle, que recogen la localización de los Sistemas generales viarios y de zonas verdes.
  - Se incluye igualmente planos nº 5 de infraestructura de agua y saneamiento de los sectores colindantes con la carretera general.
  - En las fichas de los sectores se incluyen en las superficies correspondientes.
  - La infraestructura general del municipio en cuanto a suministro de agua y saneamiento en cuanto a trazado discurren por viales o caminos cuya superficies de suelo por tanto son públicas.
  - Respecto a valoración para repercutir en los Sectores se encuentra detallado en el Anejo nº 7 de la Memoria.
- 5) Se acreditan y localizan las zonas verdes deficitarias llegando a un ratio de pag. 42 de la Memoria.

Se aportan planos localizando Zonas verdes de Sistema General.

- 6) Está revisado y ordenado.
- 7) Se aporta plano de líneas eléctricas nos. 7.3, 10.1 y 10.2.
- 8) Se han subsanado todas las deficiencias, sustituyendo las pags. Necesarias según relación adjunta.
- 9) Corregido. Aportado.
- 10) Certificado Secretario Ayuntamiento que todo el suelo urbano no consolidado está en ejecución.
- 11) De conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 29 de julio de 2004, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de Guadalajara remite informe, por el que los servicios provinciales se ratifican en el informe favorable emitido en su día por la Evaluación Ambiental Preliminar por el que se clasifica como suelo urbano en el plano I una zona industrial con ordenanza A.I. Todo ello, según el indicado informe, sin perjuicio de que se tomen por parte del Ayuntamiento las medidas oportunas para la protección del Dominio Público Hidráulico, así como la aplicación en lo que le afecte de la Ley y Reglamento de Aguas.
- 12) Se corrige.
- 13) Se aporta plano 2B con las correcciones.
- 14) Está informado favorablemente por Agricultura (Vías Pecuarias).
- 15) Se aporta plano 2A y 2B.

16) Se aporta aclaración pag. 42 de la Memoria. Etapas según Anejo 7.

**Respecto a la conexión viaria sectores de suelo urbanizable residencial nº 26 y 27 se hacen las siguientes aclaraciones:**

El Plan plantea un viario estructurante de conexión entre los sectores 26 y 27 externos, con los sectores de crecimiento natural por extensión del casco urbano.

Este vial, en la parte que atraviesa el suelo rústico, se encuentra grafiado de puntos en el plan, sin que se recojan referencias sobre su forma de obtención del terreno ni su programación y ejecución.

El artículo 24 de la LOTAU establece las determinaciones de ordenación estructural que debe recoger un Plan de Ordenación Municipal.

Entre ellas los apartados a) c) y e), hacen referencia a:

*“Establecimiento de directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido.”*

*“Delimitación de sectores... regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.”*

*“Señalamiento de sistemas generales de comunicaciones...”*

*Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias, cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el plan”.*

En el presente caso, por entender que dicha conexión se encuentra de alguna forma prevista por el plan, pero sin formalizar su forma de obtención, programación y ejecución es por lo que se propone:

Formular objeción parcial a la aprobación definitiva del plan, suspendiendo la aprobación de los sectores 26 y 27 de suelo urbanizable en tanto no se subsane, y aprobando el resto del plan de ordenación municipal.

17) Aclarado, pag. 42 de la Memoria.

18) Corregido – plano 2A y B.

19) Corregido.

20) Corregido.

21) Corregido.

22) Ya no hay U.A. en Suelo Urbano (Certificado Secretario Ayuntamiento).

23) Corregido.

- 24) Se aportan planos infraestructuras sectores 21 a 27 colindantes con Sector Valdeluz de Yebes. Planos 5.12 y 5.2.2.
  - 25) Se corrigen errores en carteles de fichas sectores 1, 2 y 14.
  - 26) Se marcan los diámetros mínimos del Standard.
  - 27) Se incorpora en los planos de ordenación detallada de la fichas, los estándares LOTAU, partiendo de la edificabilidad.
- 

A la vista de cuanto se expone anteriormente, se emite informe favorable con las objeciones establecidas en el punto 16.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López



### **3. INFORME RELATIVO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.O.M. DE CHILOECHES.-**

#### **I.- PROCEDIMIENTO.-**

Se remite por el Ayuntamiento el día 22 de septiembre de 2004, interesando la aprobación definitiva.

En el expediente consta:

- Publicación en el D.O.C.M. de fecha 18 de junio de 2004.
- Publicación en el periódico Nueva Alcarria de fecha 18 de junio de 2004.
- Notificación a los municipios colindantes.
- Notificación a las Administraciones competentes.
- Informe favorable del órgano titular de la carretera.

#### **II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-**

La modificación plantea la elevación de 1 planta para pasar de 2 a 3 plantas y 10 metros de altura máxima en la Plaza de la Iglesia del suelo urbano de Chiloeches.

Se justifica en las características tipológicas de la zona.

#### **III.- INFORME.-**

El art. 39.2 de la LOTAU establece que *“toda innovación de la ordenación establecida por un Plan 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 y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación”*.

Se deberán, de acuerdo con el art. 39 de la LOTAU, contemplar las medidas compensatorias precisas para, en su caso, mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

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

Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsane la deficiencia observada, mediante la justificación de que se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

Guadalajara, 24 de septiembre de 2004.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

**3. INFORME COMPLEMENTARIO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 DEL P.O.M. DE CHILOECHES.-**

Con fecha 14 de octubre de 2004 se presenta por el Ayuntamiento de Chiloeches Anexo sobre justificación del cumplimiento de los estándares de calidad urbana previstos en la LOTAU, en relación a la Modificación Puntual n° 1 del POM de Chiloeches.

En el Anexo presentado se justifica que las dotaciones contenidas en el POM superan los estándares establecidos en el art. 31 de la LOTAU.

Se propone su aprobación.

Guadalajara, 15 de octubre de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

#### **4. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DE LAS NN.SS DE ALOVERA.-**

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2004, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**“4º.- Estudio del Proyecto de la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera.-**

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

*En el expresado informe se ponen una serie de reparos al Proyecto presentado, considerando que en los Sectores afectados de suelo urbano – Casco -, así como en el suelo urbano Sector 4, el régimen jurídico aplicable debe ser el definido en la disposición transitoria 1.3.5ª de la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. En consecuencia, las cesiones deberán ser las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24.*

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

*Seguidamente se invita a la representación municipal, compuesta por la Alcaldesa y Técnico redactor. Manifiestan cuanto consideran conveniente y abandonan la reunión.*

*Debatido el punto del orden del día, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:*

**ACUERDO:** 1º.- *Aprobar definitivamente la Modificación propuesta en el Proyecto de Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Alovera, en la zona referida a los Sectores I-5; I-6 ;I-7; I-8 e I-10 de suelo urbanizable.*

2º.- *No considerar la aprobación definitiva, en la zona de casco urbano y Sector I-4 (suelo urbano no consolidado), en tanto en cuanto no se subsanen las observaciones relacionadas en el informe de la ponencia.*

*Subsanadas las observaciones relacionadas en el informe de la ponencia, se elevará, por el Ayuntamiento, la parte no aprobada del Proyecto a la Comisión, quien decidirá sobre su aprobación definitiva.”*

Con fecha 5 de octubre de 2004, por el Ayuntamiento de Alovera se presenta nuevo Texto Refundido con las correcciones indicadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como copia del expediente administrativo en el aparece el anuncio de exposición al público, así como las alegaciones y sus contestaciones por el Ayuntamiento.

En el nuevo Texto Refundido se corrigen las deficiencias observadas y se introducen dos nuevas Unidades de Actuación, denominadas I.1.1 e I.1.2.

Tanto en el Sector I.4, objeto de la subsanación, como en las nuevas Unidades I.1.1 e I.1.2 se establecen las dotaciones correspondientes a suelo urbano no consolidado, según la LOTAU, tal y como se recogía en el informe de la ponencia de fecha 13 de mayo de 2004, ratificado por el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se aportan ordenanzas específicas para los suelos afectados.

Se propone la aprobación definitiva.

Guadalajara, 5 de octubre de 2004.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **5. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALOVERA.**

### **Objeto y Justificación**

Nueva delimitación del denominado Sector I-3 del suelo urbanizable industrial (Industria limpia y almacenes), a fin de no clasificar la vía pecuaria denominada Vereda de Galiana de acuerdo con los informes de Agricultura y que delimitaban el Sector por el Sur.

Por tanto se realizan los nuevos cuadros de características ajustando las superficies dotacionales de acuerdo con la LOTAU.

No se pueden considerar modificaciones sustanciales sino ajustes de superficie.

### **PROPUESTA:**

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 5 de octubre de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

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

### **ANTECEDENTES.-**

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 11 de febrero de 2004, examinó el P.A.U. del Sector SUR-I de Quer, y a la vista de la documentación presentada adoptó 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”.*

Con fecha 25 de febrero de 2004, el Ayuntamiento de Quer presenta la documentación requerida.

El 2 de marzo de 2004, la Delegación Provincial de Obras Públicas de Guadalajara dirige escrito al Ayuntamiento de Quer, notificándole que se suspende el plazo para la emisión de informe hasta tanto que no se incorpore la documentación requerida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El 20 de septiembre de 2004, el Ayuntamiento de Quer remite la documentación requerida.

### **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<br>0'2 x 6159 = 1231'9 | Se reservara<br>el docente | Falta<br>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). 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”.*

### **PROPUESTA:**

Antes de la aprobación definitiva del PAU deberá incorporar:

- Reserva específica para equipamiento docente de 300 m<sup>2</sup>, recogido en plano y texto del Plan Parcial.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL Nº 3, 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 GENERALES DEL PLAN PARCIAL.-**

Superficie: 144.502,90 m<sup>2</sup>.

Red viaria: 18.826,85 m<sup>2</sup> (13,03%).

Zonas verdes: 25.868,34 m<sup>2</sup> (17,90%).

Zona rotacional: 7.227,59 m<sup>2</sup> (5%).

Centro de transformación: 28,40 m<sup>2</sup> (0,02%).

Zona industrial: 92.551,72 m<sup>2</sup> (64,05%).

Aparcamientos: En el viario del Sector están previstas áreas de aparcamiento en línea a ambos lados del mismo como servicio, del propio viario. Cada una de las parcelas individualizadas resolverá en su interior sus necesidades de aparcamiento, estableciéndose un mínimo de plazas de aparcamiento en razón de una plaza de cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

### **CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS.-**

A) Parcela:

Mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

No existe tamaño máximo.

B) Edificabilidad:

0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Parcelas industriales.

0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Parcelas equipamiento

0,050 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Espacios libres.

0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.- Viales.

C) Altura:

12 m. y tres plantas, menos en zonas puntuales que se admitirán hasta un máximo de 30 m.

D) Usos:

Industrial y compatible.

Uso logístico y compatible.

Vivienda para guardia y vigilancia, sin exceder de 150 m<sup>2</sup>.

### **INFRAESTRUCTURAS.-**

A) AGUA.-

Se hará desde el depósito regulador, cuya ampliación correrá a cargo de la urbanización.

Se acompaña – en el expediente administrativo – estudio del Arquitecto Redactor sobre suficiencia de agua.

B) SANEAMIENTO.-

Se tenderá una red de tipo separativo; las pluviales, que se verterán al Arroyo de la Morería; y las fecales y el resto de pluviales se conectará a la red del Sector SUI 2 para acometer posteriormente al colector municipal.

Se acompaña – en el expediente administrativo – estudio del Arquitecto Redactor sobre capacidad del colector.

C) ENERGÍA ELÉCTRICA.-

Se hará por el Sector en Media Tensión.

### **DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-**

Se presenta:

- Plan Parcial.
- Anteproyecto de urbanización.
- Propuesta de Convenio.
- Proposición Jurídico Económica.

### **ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.-**

El artículo 31 de la LOTAU establece que en sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo rotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

El Plan Parcial reserva, sin computar el viario, 25.868,34 m<sup>2</sup> para zonas verdes (17,90%), y 7.227,59 m<sup>2</sup> para otras dotaciones (5%), por lo que cumple con el estándar establecido en el artículo 31 para sectores de uso industrial.

### **INFORMES.-**

A) Carreteras:

El Sector es limítrofe con la Ctra. N-320. Se establece una franja de 50 m, con un retranqueo de 5 m., quedando la línea de edificación a 55 m.

No se aporta informe del órgano titular de la Carretera.

B) Impacto Ambiental:

En el expediente aportado no aparece la evaluación ambiental.

### **CONCLUSIÓN.-**

Se informa favorablemente, condicionado a lo que determine el informe del órgano titular de la Carretera y de lo que establezca la evaluación de impacto ambiental.

Guadalajara, 27 de septiembre de 2004.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López.

## **7. INFORME COMPLEMENTARIO RELATIVO AL P.A.U. DEL SECTOR 3, DE QUER**

Con fecha 6 de octubre se remite, por el Ayuntamiento de Quer, el Estudio Ambiental del PAU del Sector 3 de las Normas Subsidiarias, comunicando que otro ejemplar ha sido presentado en la Consejería de Medio Ambiente.

Asimismo, con fecha 11 de octubre se recibe, del Ayuntamiento de Quer, certificación del Secretario en el que manifiesta que un tramo de la CN-320 comprendido entre los PP kk. 293,040 y 297,440 fue cedida al Ayuntamiento el 18 de julio de 2001.

De conformidad con lo expuesto, no será exigible el informe del órgano titular de la Carretera, pero si la evaluación ambiental preliminar, que será emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental.

Guadalajara, 13 de octubre de 2004

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **8. INFORME SOBRE EL P.A.U. DE LA U.A.-1 EN TÓRTOLA DE HENARES**

**PROMOTOR: “EL OLIVAR DEL PARADOR S.L.”**

### **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**

Desarrolla un U.A. de Suelo Urbano Residencial del P.O.M. de Tórtola de Henares.

Superficie ..... 32.212,39 m<sup>2</sup>

Nº de viv. Unifamiliares ..... 80 viv (25 viv/Ha.)

Edificabilidad ..... 12.884,96 m<sup>2</sup>

Cumple con las condiciones del P.O.M.

No modifica su ordenación.

La Ordenación se desarrolla mediante un P.E.R.I. por gestión indirecta.

### **CESIONES – DOTACIONES**



Zona Verde.- 3.437,00 (10,67 % Cumple LOTAU)

Equipamientos.- 2.588,16 (>20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c = 2577 m<sup>2</sup> cumple LOTAU).

Docente.- 800 m<sup>2</sup> cumple 10 m<sup>2</sup> suelo/viv.

Aparcamientos.- Cumple 1 plaza/100 m<sup>2</sup> c = 129 p.  
80 plazas en parcela  
49 en viario

Cesión del 10% de aprovechamiento.- Se cumple.

ORDENANZAS.- Se aportan.

CONVENIO Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

Se aporta.

**PROPUESTA**.- Informe favorable.

Guadalajara, 19 de octubre de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

## **9. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 50 Y 51 DE LA U.A. Nº 4 DE LAS NN.SS. DE CABANILLAS DEL CAMPO.-**

### **ANTECEDENTES.-**

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de junio de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

#### **“2.4.- Estudio de Detalle de las parcelas 50 y 51 de la U.A. nº 4 de las Normas Subsidiarias de Cabanillas del Campo.-**

*Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo. En el mismo se manifiesta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la LOTAU, el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística es previo a la aprobación definitiva.*

*En el presente caso el Ayuntamiento notifica a la Comisión Provincial de Urbanismo que se ha producido la aprobación definitiva sin que previamente se haya solicitado el indicado informe.*

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

**ACUERDO:** *Que por el órgano competente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se requiera al Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, anule el acuerdo de fecha 20 de mayo de 2004, por el que se aprueba el Estudio de Detalle de las parcelas 50 y 51 de la U.A. nº 4 de las Normas Subsidiarias de Cabanillas del Campo, al considerar infringido el artículo 38.1 b) de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 1/2003.”*

Con fecha 21 de julio de 2004, se recibe escrito del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo, en el que se da traslado de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 12 de julio de 2004, por el que se anula el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno en sesión celebra el día 20 de mayo de 2004, en relación con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas 50 y 51 de la Unidad de Actuación nº 4 de las NN.SS., y se solicita informe a la Consejería de Obras Públicas.

### **OBJETO.-**

El proyecto del Estudio de Detalle plantea la división de parcelas 50 y 51 para su conversión en 4 parcelas, recogiendo las alineaciones de aplicación y aportando un cuadro comparado de ordenanzas de aplicación.

### **OBSERVACIONES.-**

Se debería aportar un informe técnico previo de los Servicios Municipales.

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 38 de la LOTAU, regula la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales, determinados planes especiales y los estudios de detalle.

El apartado 1. b) establece que una vez redactados los planes, 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).

### **CONCLUSIÓN.-**

El estudio de detalle no modifica la ordenación estructural de las NN.SS. de Cabanillas del Campo.

El artículo 28 de la LOTAU establece que los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incluir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

A juicio de este Servicio cumple con la legalidad.

Guadalajara, 4 de octubre de 2004.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **10. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE PARCELACIÓN DE TERRENO EN LA C/ JARDÍN, S/N, DE HIENDELAENCINA.**

### **OBJETO.-**

Define la nueva ordenación de la parcela situada en la C/. Jardín, a fin de obtener cuatro parcelas independientes aptas para la edificación. Se define también el nuevo trazado viario y su solución alternativa respecto al trazado indicativo reflejado en las NNSS de Hiendelaencina.

Se justifica el nuevo trazado viario por la imposibilidad de trazar el viario indicativo al existir una edificación reciente que sería necesario demoler, y además se considera que con la nueva propuesta se obtiene un trazado más racional al dar continuidad lineal al trazado en toda su longitud.

### **NORMATIVA VIGENTE.-**

El Estudio de Detalle se plantea sobre la zona que las NNSS de Hiendelaencina califican de Ensanche (E).

El Plano 3.4 de las NN.SS. señala, en dicha zona, un viario indicativo de 8 m de ancho.

El apartado 6.1 de dichas NNSS, al definir las alineaciones, establece:

*“6.1.- Alineaciones.- Las definidas en los planos de ordenación.*

*En las zonas de actuación indicadas en el plano 4.6 en las que las alineaciones están definidas por el viario indicativo referenciado en los planos de Ordenación, será necesaria la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación antes de conceder licencias de obras en dichos suelos. Igualmente se redactará el correspondiente estudio de detalle si fuera necesaria la ampliación del viario público”.*

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 38 de la LOTAU, regula la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales, determinados planes especiales y los estudios de detalle.

El apartado 1. b) establece que una vez redactados los planes, 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).

### **RÉGIMEN DEL SUELO.-**

Las Normas Subsidiarias de Hiendelaencina fueron aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 15 de enero de 2001. (Como quiera que las

NN.SS. fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento en el año 1997, al documento urbanístico se le denominó Normas Subsidiarias, pese a haberse aprobado bajo la vigencia de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha).

La fecha de aprobación definitiva es fundamental a la hora de establecer el régimen urbanístico aplicable al documento de planeamiento. Y en el caso presente, como quiera que el mismo se aprobó definitivamente después de la entrada en vigor de la LOTAU, se está en el caso de que el mismo es el fijado con carácter general en dicha disposición, sin que le sea aplicable el régimen transitorio, que regula el régimen urbanístico del suelo desde la entrada en vigor de la Ley hasta la adaptación a la misma de los planes vigentes en dicho documento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a aquélla.

En este supuesto, es el artículo 69 de la LOTAU quien regula el régimen urbanístico del suelo urbano. El apartado c) del número 1 del artículo indicado establece que en el caso previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las cesiones son las propias del suelo urbanizable.

En el caso presente, se está ante un Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado, que para su desarrollo ha sido necesario delimitar una Unidad de Actuación. En consecuencia, las cesiones serán las establecidas en el artículo 69, y que se remiten a las cesiones del suelo urbanizable.

### **CONCLUSIÓN.**

1º.- En cuanto al objeto del Estudio de Detalle, el artículo 28 de la LOTAU establece que los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incluir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Por tanto, respecto al objeto, se considera que el Estudio de Detalle respeta el contenido del artículo 28.

2º.- Respecto al régimen del suelo urbano, es preciso hacer las siguientes observaciones:

- El Estudio de Detalle delimita una Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado, a fin de establecer un nuevo viario.
- El Estudio de Detalle se establece en un suelo urbano no consolidado, y que para su desarrollo ha sido necesario delimitar una Unidad de Actuación.
- De acuerdo con el artículo 69 de la LOTAU, el régimen del suelo urbano cuando se trate de actuaciones para las que sea preciso delimitar unidades de actuación, será el propio del suelo urbanizable.
- En el caso presente, al no establecer las cesiones definidas en el artículo 69 LOTAU, se está en el caso de considerar que el mismo es contrario a la legalidad.

Por todo ello, se informa **DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle.

Guadalajara, 22 de octubre de 2004.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **11. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES DE LA FINCA Nº 3 Y 7, C/. LA GAVIOTA Y C/. DOS CASTILLAS, EN GALÁPAGOS.-**

### **OBJETO.-**

El proyecto del Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes se compone de un terreno que está compuesto por dos fincas, de superficie de 4.003 m<sup>2</sup> y 2.763 m<sup>2</sup>, resultando un terreno cuya superficie total es de 6.766 m<sup>2</sup>.

El Estudio de Detalle consiste en la parcelación de dicho terreno, distribuyéndose en treinta y ocho parcelas y en la realización de una calle de nuevo trazado de acceso a las mismas.

### **OBSERVACIONES**

Se debería aportar un informe técnico previo de los Servicios Municipales.

### **NORMATIVA VIGENTE.-**

El Estudio de Detalle se redacta siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y las fijadas en las NN.SS de Galápagos.

La ordenanza de aplicación es la regulada en el art. 9.4.7 de las NN.SS de Galápagos, siendo la ordenanza de aplicación la de Ensanche con tolerancia agropecuaria.

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 38 de la LOTAU, regula la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales, determinados planes especiales y los estudios de detalle.

El apartado 1. b) establece que una vez redactados los planes, 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).

### **RÉGIMEN DEL SUELO.-**

Las Normas Subsidiarias de Galápagos fueron aprobadas definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 26 de junio de 1992.

La fecha de aprobación definitiva es fundamental a la hora de establecer el régimen urbanístico aplicable al documento de planeamiento. Y en el caso presente, como quiera que el mismo se aprobó definitivamente antes de la entrada en vigor de la LOTAU, se está en el caso de que el mismo es el establecido en la disposición transitoria de la LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003, por la que se modifica la Ley 2/1998.

El apartado 1.3 regula el régimen del suelo urbano para municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, estableciendo diferentes supuestos.

Dentro de este apartado, el subapartado 3º dispone: *“Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de la ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras previstas en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento”*.

Por su parte, el subapartado 5º establece: *“En el caso de innovación de planes no adaptados a esta Ley y en el supuesto de unidades de actuación, las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24. En cualquier caso los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento”*.

En el caso presente, se está ante un Estudio de Detalle en suelo urbano no consolidado, que para su desarrollo ha sido necesario delimitar una Unidad de Actuación.

### **CONCLUSIÓN.-**

1º.- Respecto al objeto del instrumento urbanístico, el artículo 28 de la LOTAU establece que los Estudios de Detalle tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de a) Las alineaciones y las rasantes; y b) la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente. Asimismo, establece el art. 28, que los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incluir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

El Estudio de Detalle establece un nuevo viario, amparado en lo establecido en el artículo 28 LOTAU. En consecuencia, cumple con la legalidad.

2º.- Respecto al régimen urbanístico, dos son los supuestos que podrían darse: a) Que se considere que el Estudio de Detalle no innova el planeamiento, sino que lo precisa en los términos previstos en el artículo 28 de la LOTAU. En consecuencia, las cesiones de suelo dotacional serían las previstas en el planeamiento existente (Normas Subsidiarias), y que en el caso presente se limita al viario; y b) Que se considere que el Estudio de Detalle innova el planeamiento, en cuyo caso las cesiones serían las propias del suelo urbanizable.

El Servicio de Urbanismo se inclina a pensar que se está ante un supuesto de innovación del planeamiento, por lo que el Estudio de Detalle debería prever las cesiones propias del suelo urbanizable.

Se informa desfavorablemente.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López



## **11 Bis.- INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MOLINA DE ARAGÓN**

### **OBJETO**

Modificación De Ordenanza de Equipamiento al objeto de permitir la construcción de un nuevo Centro de Salud en la parcela municipal destinada a este fin.

Parámetros modificados.-

- Se suprimen retranqueos pudiendo alinearse a vial.
- Se modifica la ocupación del 75% pasando a 100% para poder construir si fuera necesario entre medianerías.
- No se modifica la edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La Modificación se hace extensiva a toda la Ordenanza de Equipamientos.

### **INFORMES**

Tiene informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio (23 de septiembre de 2004).

Medio Ambiente informa no es necesario Evaluación Ambiental previa.

Carreteras informa favorablemente.

### **PROPUESTA:**

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 20 de octubre de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **12.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO A LA SOLICITUD DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL, EN ABÁNADES, PROMOVIDA POR DÑA. FLORA ANTÓN OCHOA.-**

### **OBJETO.-**

Se pretende la implantación, en suelo rústica de reserva, de unos alojamientos de tipo rural. Debido a la distribución interior en pequeños apartamentos con cocina, el proyecto presentado no entra en la definición que la Comunidad Autónoma establece para turismo rural. No obstante, entran en la denominación de servicios hoteleros u hosteleros, dentro del uso terciario.

Las edificaciones se ubican en la concentración parcelaria resultante de la reparcelación de la comarca de Abánades, en las parcelas 9, 10 y 11 del polígono 11, con una extensión total de 31.880 m<sup>2</sup>.

A lo largo de las tres fincas colindantes existen cinco edificaciones exentas de planta rectangular y una de ellas cuadrada que correspondían, 4 de ellas a antiguas parideras de ganado y la quinta a una cuadra.

La superficie construida en la finca nº 9 es de 711,29 m<sup>2</sup> y en la finca nº 10 es de 133,43 m<sup>2</sup>. En la finca nº 11 no existe edificación alguna.

### **PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Abánades el 30 de julio de 2004.

Se acompaña fotocopia del D.O.C.M. de 29 de junio de 2004 en el que se expone al público el proyecto a los efectos de la calificación urbanística.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

En el municipio de Abánades no existe ningún instrumento municipal de planeamiento, por lo que la normativa de aplicación será las Normas Provinciales de Planeamiento de Guadalajara, la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

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

El art. 60 f) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 9.2 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores (que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida) será de tres hectáreas cuando se trata de municipios de más de 5.000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes"*.

Por su parte, el apartado 5 de dicho artículo dispone que la superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca, en el caso de los establecimientos hoteleros y hosteleros definidos en el apartado 2 de dicho artículo.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU y art. 37 y 26 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

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

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 2 de septiembre de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

## **12.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS CON CONEXIÓN A RED, TRAMITADO POR ENERGÍA ERCAM, S.A., EN BRIHUEGA.-**

### **OBJETO.-**

Se pretende la instalación de una central de producción de energía eléctrica a partir de energía solar mediante paneles fotovoltaicos.

La central agrupa un conjunto de 19 instalaciones individuales de 5kw de potencia nominal pertenecientes a otros tantos propietarios formando una "Huerta Solar".

El conjunto de instalaciones individuales formará un campo colector de 648 paneles fabricados por Isofotón con potencia pico unitaria de 165 Wp totalizando 112.860 Wp. 19 inversores Ingecom Sun 5 de KW de potencia nominal unitaria convertirán la energía producida por los paneles en corriente continua a tensión alterna monofásica de 220 v y 50 Hz, de forma que puedan conectarse en paralelo con la red a la que se exportará la energía producida.

### **PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Brihuega el 27 de julio de 2004.

En el expediente administrativo se adjunta copia del B.O.P. de Guadalajara de fecha 28 de abril en el que consta el sometimiento del proyecto a exposición pública por plazo de veinte días.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

El art. 63.1.2º.a) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, establece que para el otorgamiento de la calificación urbanística bastará la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones legalmente exigibles, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 60 f) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas".

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 11.1 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos: Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente"*.

El apartado 2 de dicho artículo dispone que *"en el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU y art. 37 y 29 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

En el caso presente, al tratarse de una actividad que no está sometida a otras licencias concurrentes, de acuerdo con la consulta verbal evacuada a la Delegación de Industria, procede otorgar la calificación urbanística.

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

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en los términos fijados en el artículo 29 del Reglamento de Suelo Rústico y demás disposiciones de aplicación.

Guadalajara, 23 de septiembre de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

## **12.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DE CALIZA EN LA EXPLOTACIÓN “EL NAVAJO”, EN SAUCA, TRAMITADO POR ÁRIDOS HERNOBA, S.L.**

### **OBJETO.-**

Se pretende la instalación de una planta de tratamiento de la caliza, extraída en la explotación “El Navajo”, y en el que se describen todos los elementos que componen las instalaciones, tanto móviles como fijas, características de toda la maquinaria así como la instalación eléctrica en Baja Tensión.

Los terrenos donde se pretende realizar la explotación son de propiedad del Ayuntamiento de Sauca, habiéndose realizado el contrato de arrendamiento el día 7 de febrero de 2002.

### **PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Sauca el 16 de diciembre de 2002.

El 12 de marzo de 2003, se recibe escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara en el que se indica que el proyecto se está sometiendo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que la calificación urbanística debe quedar en suspenso hasta que recaiga la declaración de impacto ambiental.

Con fecha 6 de abril de 2004, se comunica al Ayuntamiento de Sauca que se suspende la tramitación del expediente hasta que se remita la resolución de la Evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con el escrito recibido de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

El art. 63.1.2º.a) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, establece que para el otorgamiento de la calificación urbanística bastará la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones legalmente exigibles, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 60 c) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 c) de la LOTAU y art. 37 y 22 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

Por otra parte, la suspensión de la tramitación debe levantarse, toda vez que la Ley 1/2003 autoriza el otorgamiento de la calificación urbanística en el caso de haberse acreditado que se ha presentado el estudio de impacto ambiental; y dicha acreditación se hace mediante el escrito recibido de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

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

Otorgar la calificación urbanística solicitada, quedando condicionada su eficacia a la declaración favorable de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º.a) de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003.

Guadalajara, 1 de septiembre de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.4 .INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE AUTORIZACIÓN DEL RECURSO DE LA SECCIÓN A) GRAVA Y ARENA, DENOMINADO “EL HONTANAR”, EN TORREMOCHA DEL CAMPO, SOLICITADA POR HORSIALSA, S.L.**

**OBJETO.-**

Se pretende el aprovechamiento de los recursos de arenas y gravas existentes en la finca propiedad de la empresa Horsialsa, S.L.

Las parcelas donde se pretende la explotación corresponden a la siguiente numeración: 20, 21 y 24 del polígono 8 del plano catastral de Torremocha del Campo.

Las parcelas donde se tiene proyectada la explotación e instalación de la planta de tratamiento tienen una superficie de 339.400 m<sup>2</sup>, de los que serán explotables 300.000 m<sup>2</sup>.

La explotación se efectuará por franjas horizontales hasta agotar el recurso en la superficie del terreno. Su duración está en función de las reservas y de la producción anual.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo el 1 de marzo de 2004.

Con fecha 4 de marzo de 2004, se comunica al Ayuntamiento de Torremocha del Campo que se suspende la tramitación del expediente hasta que se incorpore el trámite de información pública, así como el haberse cumplimentado el trámite de sometimiento de Evaluación de impacto ambiental.

El 13 de abril de 2004, se somete a información pública, en el D.O.C.M., el proyecto referenciado.

Con fecha 19 de julio de 2004, se remite, por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo, la copia de haberse presentado ante la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo de Guadalajara el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Restauración.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

El art. 60 c) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.



Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 c) de la LOTAU y art. 37 y 22 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004.

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

Otorgar la calificación urbanística solicitada, quedando condicionada su eficacia a la declaración favorable de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el art. 63.1.2º.a) de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003.

Guadalajara, 31 de agosto de 2004.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

### **13.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE APERTURA DE UN CENTRO VACACIONAL (TRES CASETAS DE MADERA Y PISCINA PREFABRICADA) EN DURÓN, SOLICITADA POR “LA CABAÑA DE DURÓN, S.L.”**

#### **I.- OBJETO.-**

Por “La Cabaña de Durón, S.L.” se solicita, ante el Ayuntamiento de Durón, permiso para la ubicación de tres casetas de madera sin instalaciones ni obras, sobre una plataforma móvil de palés, con destino a taller de manualidades; botiquín e información y reserva. También se solicita permiso para la ubicación de dos almacenes de características similares, ubicados sobre plataforma móvil de palés, sin instalación ni obra, para guardar canoas, bicicletas y material múltiple. Asimismo solicita permiso para ubicar piscina prefabricada en poliéster de 53 m<sup>3</sup>.

La instalación se pretende ubicar en un paraje donde existe una construcción dedicada a restaurante y pensión, con una antigüedad superior a 20 años.

#### **II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Durón el 28 de julio 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, 31 de agosto de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

## **13.2 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. VICENTE GARCÍA CHICO.-**

### **I.- OBJETO.-**

Por D. Vicente García Chico se solicita, ante el Ayuntamiento de Durón, licencia para la construcción de una caseta para guarda de herramientas, de una superficie de 50 m<sup>2</sup>.

La caseta tiene carácter de desmontable y se pretende instalar en la parcela 166 del polígono 3.

### **II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Durón el 10 de agosto 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, 31 de agosto de 2004.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**14. INFORME SOBRE LA SOLICITUD DE REVOCACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO, DE FECHA 19 DE MAYO DE 2004, RELATIVA A LA INSTALACIÓN DE UNA NAVE, FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE JADRAQUE.**

Con fecha 28 de julio de 2004, por el Ayuntamiento de Jadraque, se presenta escrito, en esta Delegación Provincial, solicitando que, por el órgano competente, se dicte nuevo acuerdo que revoque el adoptado el 19 de mayo de 2004 por la Comisión Provincial de Urbanismo, relativa a la solicitud de obra provisional formulada por la Asociación de Agricultores Alta Alcarria Henares para la construcción de una nave.

La Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha 19 de mayo pasado, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**“18.1.- Proyecto de ejecución de nave diáfana para uso agrícola, en Jadraque, promovido por la Asociación de Agricultores Alta Alcarria-Henares.-**

*Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.*

*Finalizada la intervención del Ponente, se abre un breve coloquio y se analiza el Proyecto.*

*Por los asistentes se hace especial hincapié a que el art. 172 de la LOTAU regula el régimen jurídico de las obras provisionales, condicionándolas a que estén justificadas y tengan carácter desmontable.*

*En el caso examinado, se comprueba que el Proyecto no tiene carácter de desmontable.*

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

**ACUERDO:** *Informar desfavorablemente la solicitud formulada, ya que la obra proyectada no tiene carácter de desmontable, y en consecuencia no se ajusta a lo previsto en el art. 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.”*

El Ayuntamiento de Jadraque fundamenta su petición en los siguientes motivos:

- Que la ejecución de la nave no dificulta el desarrollo urbanístico del polígono en el que se emplazaría, por estar situada en uno de sus vértices, que no tiene posibilidad de ser utilizado como viario. Además, se trata de un suelo de propiedad municipal susceptible de utilización para equipamiento.
- Que las obras tienen carácter provisional, tal y como se deduce del compromiso asumido por la Asociación de Agricultores “Alta Alcarria Henares”
- Que debe valorarse el interés público en juego y que anima la actuación del Ayuntamiento. A tal fin, en sesión celebrada el 25 de agosto de 2003, el Ayuntamiento cedió gratuitamente a la Asociación “Alta Alcarria Henares”, la parcela 40 del polígono7, con el fin de construir la nave objeto de controversia.

El Ayuntamiento de Jadraque plantea su petición, basándose en el artículo 105.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, que establece que *“las Administraciones Públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”*.

La Ley establece los actos susceptibles de revocación, que no son otros que los actos de gravamen o desfavorables.

La propia Ley establece los límites a las potestades revocatorias, que son los siguientes:

- a) Que no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes.
- b) Que sea contraria al principio de igualdad o al interés público.
- c) Que no sea contraria al Ordenamiento jurídico.

Las Administraciones públicas podrán ejercer la potestad de revocación en cualquier momento.

Acordada la revocación, se extinguirá el acto, privándolo de eficacia, que no será retroactiva.

La Comisión Provincial de Urbanismo emitió informe desfavorable porque la obra proyectada no tenía carácter de desmontable.

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".*

A la vista de cuanto ha quedado expuesto anteriormente (argumentos dados por el Ayuntamiento de Jadraque y la interpretación de la jurisprudencia sobre el concepto de obras provisionales), la Comisión Provincial de Urbanismo decidirá sobre la solicitud de revocación formulada.

Guadalajara, 18 de agosto de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández



**15. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS EN LA EXPLOTACIÓN PLAYA BAJA, EN TRILLO, TRAMITADO POR ÁRIDOS TRILLO, S.L.**

Con fecha 18 de agosto de 2003, el Ayuntamiento de Trillo remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, para su calificación urbanística, el proyecto de modificación de una planta de tratamiento y clasificación de áridos en la explotación "Playa Baja", tramitado por Áridos Trillo, S.L.

Con fecha 25 de septiembre de 2003, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Trillo, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se concluyera el trámite de información pública previsto en la LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003.

El 15 de octubre de 2003, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Trillo, comunicándole que se suspendía el plazo para dictar la resolución precedente hasta que por la Dirección General de Calidad Ambiental se informase sobre la declaración de impacto ambiental.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Trillo, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 3 de septiembre de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández