

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2005.**

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. 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).

D. Benito García Martínez (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura, asistido por D. Miguel Angel García Valero).

D. Rafael Magro Perteguer (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

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

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).

**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 13 de diciembre de 2004, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

-----

**2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.-**

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

Hace uso de la palabra D. Mario González Somoano interesándose por la situación de los terrenos rústicos de protección entre los Sectores Industriales I-1 e I-2 y el Suelo Urbanizable Residencial.

Por los asistentes, finalizadas las intervenciones anteriores, abundan sobre el contenido de dichas intervenciones.

Seguidamente se invita a la reunión al Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente manifestando sobre el punto anterior que su situación deriva de la separación existente entre los dos usos existentes, Industrial y Residencial, siendo su clasificación objeto exclusivo del planteamiento de la Ordenación Urbanística efectuada por el Ayuntamiento.

Acabada su intervención abandona la sala.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente los Sectores I-1 e I-2 de suelo urbanizable industrial del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre, cuya aprobación quedó en suspenso por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión del pasado 13 de diciembre de 2004.

-----

**3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara.-**

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

Por el Presidente se solicita información sobre la ejecución de las Infraestructuras de agua y saneamiento generales del Plan; examinado el Plan por el Ponente se observa

que el Plan lo que aporta es una distribución proporcional de los gastos de dicha ejecución por Sectores Residenciales e Industriales.

Se entabla un animado debate sobre este punto viéndose necesario redactar un Plan Especial de Infraestructuras previo a la ejecución de los Sectores.

Se comenta igualmente por varios vocales el hecho de que no conecte el viario interior de los Sectores Industriales con la carretera a Pioz. Se informa así fue aprobado por el Órgano titular de la Carretera.

Seguidamente se invita a la reunión al Alcalde, acompañado de la Técnico Municipal y del Técnico Redactor del Proyecto, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente contestando a las preguntas que se les dirige.

Acabada su intervención abandonan la sala.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobación condicionada del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara, a la subsanación de las siguientes deficiencias que figuran en el informe del ponente:

- *APROVECHAMIENTO TIPO*

*El cálculo debe realizarse según lo establecido en el art. 71 de la LOTAU o art. 33 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.*

- *UNIDAD DE ACTUACIÓN – UA – 1*

*La ordenación detallada es vinculante no debe ser objeto de posible variación por Estudio de Detalle. (art. 28.3 de la LOTAU).*

- *ABASTECIMIENTO – SANEAMIENTO INFRAESTRUCTURA*

*Se justificará la forma de obtención de suelos no incluidos o adscritos como Sectores Generales a Sectores. (art. 126 de la LOTAU).*

- *DOTACIONES*

*En las fichas aportadas, las previsiones cumplirán los estándares de calidad para dotaciones de equipamientos (0,20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c) del art. 31 de la LOTAU.*

- *ERROR – PLANOS*

*La Leyenda de los planos, distinguirá entre sistemas generales incluidos y adscritos.*

- *INFORME – AGUA*

*Falta informe órgano de cuenca o suministro de abastecimiento de Agua. En particular de acuerdo con lo dispuesto en el art. 135.2 b) la Consejería competente en materia de obras públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la ley 12/2002 de 27 de junio reguladora del Ciclo Integral del Agua.*

Asimismo se acuerda que el Plan incluya las siguientes determinaciones:

Se recogerá la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructura de saneamiento y abastecimiento generales.

Se justifique cómo y a quien corresponde la redacción y ejecución del proyecto de los colectores y la depuradora.

Recibida la documentación anterior, la Comisión faculta al Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo, a fin de que publique la aprobación definitiva del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara una vez subsanadas las deficiencias observadas, sin necesidad de volver a Comisión.

-----

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

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

Por los asistentes se abunda sobre el contenido del informe,

Seguidamente se invita a la reunión al Arquitecto municipal redactor del Plan, quien responde a las preguntas que se formulan, quedando pendiente completar documentación.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobación condicionada del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Jadraque, a la subsanación de las siguientes deficiencias:

Que se complete en el expediente lo relativo a la densidad, y se determine la superficie afectada por la ampliación del suelo urbano.

Recibida la documentación anterior, la Comisión faculta al Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo, a fin de que publique la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Jadraque una vez subsanadas las deficiencias observadas, sin necesidad de volver a Comisión.

-----

#### **5º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Valdeconcha.-**

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

Por los asistentes se abunda sobre el contenido del informe.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Valdeconcha.

-----

**6º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Viñuelas.-**

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

Por los asistentes se abunda sobre el contenido del informe.

Seguidamente se invita a la reunión al Arquitecto municipal redactor del Plan, quien responde a las preguntas que se formulan.

Finalizada su intervención, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobación condicionada del Proyecto de Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Viñuelas, a la subsanación de las siguientes deficiencias:

Se determine la superficie afectada por la ampliación del suelo urbano.

Recibida la documentación anterior, la Comisión faculta al Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo, a fin de que publique la aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Viñuelas una vez subsanadas las deficiencias observadas, sin necesidad de volver a Comisión.

-----

**7º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector “Ampliación del Señorío de Muriel” de Torrejón del Rey.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

3º.- Requerir al Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias de carácter vinculante, (el Standard de aparcamientos), antes de su aprobación definitiva.

-----

**8º.- Informe sobre el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 5 Residencial de Yunquera de Henares.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

3º.- Requerir al Ayuntamiento la subsanación de las deficiencias de carácter vinculante, (incremento de sistemas generales derivados del incremento de densidad de población, que podrá ser justificado a nivel global del suelo urbanizable del municipio.), antes de su aprobación definitiva.

-----

**9º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:**

**9.1.- Proyecto de Actividad Extractiva Minera de aprovechamiento de pizarra ornamental, en suelo rústico promovido por Proicam en Campillo de Ranas.-**

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

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

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

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**9.2.- Proyecto Modificado del Parque Eólico, en Cantalojas, tramitado por Iberdrola, S.A.-**

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

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

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**9.3.- Proyecto de ejecución de nave (ampliación de instalación industrial existente) de Taller de Carpintería en Sacedón, promovido por Talleres de Carpintería de Madera, S.A.-**

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

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención de la autorización pertinente de la Comisión de Saneamiento, sobre la actividad a realizar, antes de la concesión de licencia.

2º.- Facultar al Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que establezca los términos de la calificación urbanística.

-----

**10º.- Obras de carácter provisional:**

**10.1.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>, en Valverde de los Arroyos, promovida por Dña. Felisa Benito Cuevas.-**

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

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

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

-----

**10.2.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>, en Valverde de los Arroyos, promovida por D. Angel Chicharro Benito.-**

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

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

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

-----

**11.- Consulta al Servicio de Urbanismo relativo al Anteproyecto de Rehabilitación de Molino para edificio de 3 viviendas en Yebes, promovido por Joneti, C.B.-**

Tras el debate correspondiente, se adopta el siguiente:

**ACUERDO:**

Que por el Ayuntamiento se complete la documentación de la Calificación Urbanística solicitada, y que se solicite informe a la Comisión de Patrimonio.

-----

**12º.- Ruegos y preguntas.**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14 horas del día arriba indicado, firmando conmigo, el Presidente, de lo que yo como Secretario, doy fe.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

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

### **2º-INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE**

Con fecha 13 de diciembre de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

#### **“2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre.-**

*1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre, en la parte que afecta al suelo urbano, urbanizable residencial y rústico.*

*2º.- Suspender la parte que afecta al suelo urbanizable industrial (Sectoros I-1 e I-2), a fin de que por la Consejería de Obras Públicas se emita informe en relación con las previsiones de comunicación entre Villanueva de la Torre y el Corredor del Henares. Se formula esta objeción a la aprobación definitiva, a fin de asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.*

*Emitido el informe, se elevará por el Ayuntamiento nuevamente el proyecto a la Comisión Provincial de Urbanismo, que decidirá sobre su aprobación.”*

Con fecha 21 de enero de 2005 la Delegación Provincial de Obras Públicas de Guadalajara remite escrito cuyo tenor literal es el siguiente:

*“Con relación a su oficio de 16 de diciembre de 2004 y número de Registro de Salida 7399, en el que nos solicita informe sobre las previsiones de comunicación entre Villanueva de la Torre y el resto de localidades del Corredor del Henares, por el presente le informo que se acaba de licitar la Asistencia Técnica para el Estudio Informativo y Proyecto de Construcción de la vía de prolongación de la carretera de la Vega, con calida a la autovía A-2.*

*A esta vía, según previsiones del Servicio de Carreteras, se conectará la carretera GU-102 (de Villanueva de la Torre a Azuqueca de Henares) para evitar el paso de los vehículos procedentes, o con destino a Villanueva por el casco urbano de Azuqueca de Henares.*

*No obstante, en el momento presente, no es posible concretar la franja de terreno a ocupar.”*

Por lo manifestado en dicho escrito puede entenderse resuelta la anterior objeción nº 2.

**PROPUESTA:**

Aprobación definitiva de los Sectores Urbanizable Industrial I-1 e I-2.

Guadalajara, 26 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

### 3º-INFORME DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DEL POZO DE GUADALAJARA

#### ANTECEDENTES Y PROYECCIÓN

El Plan vigente son Normas Subsidiarias del año 1985 con 8 Modificaciones Puntuales posteriores.

	<u>Vivs.</u>	<u>Habs.</u>
El Plan prevé: En suelo urbano	1.124	3.934
En suelo urbanizable	<u>1.187</u>	<u>4.151</u>
Total . . . . .	2.311	8.085

En Suelo Urbanizable Industrial 2 Sectores con 34,42 Has.

#### TRAMITACIÓN

- Se han cumplido los trámites establecidos en el art. 36 de la LOTAU habiendo sido publicado y expuesto al público durante los periodos preceptivos, según certifica la Secretario del Ayuntamiento y la documentación aportada.
- Se certifica por el Secretario del Ayuntamiento, no se han producido reclamaciones ni sugerencias en el periodo de exposición pública.
- El dictamen de los municipios colindantes es favorable expresamente o por silencio administrativo.
- El Pleno del Ayuntamiento aprueba INICIALMENTE el POM el 9 de diciembre 2004.

#### OTROS INFORMES

Se emite informes favorables de los siguientes organismos:

- Carreteras de la J.C.C.L.M. de fecha 9 de diciembre de 2004.
- Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 1 de abril de 2004.
- Servicio de Calidad Ambiental por el que considera ambientalmente viable el P.O.M., comprobándose cumple las medidas vinculantes exigidas por la Evaluación Ambiental Preliminar.

#### AGUA

- **Falta informe de la Consejería de Obras Públicas, según artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento sobre Ciclo Integral del Agua.**

#### DOCUMENTACIÓN

El Plan aporta básicamente la documentación preceptiva, art. 30 de la LOTAU, y 41 a 49 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes observaciones:

- APROVECHAMIENTO TIPO

El cálculo debe realizarse según lo establecido en el art. 71 de la LOTAU o art. 33 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El dato aportado no está incluyendo en el denominador del cociente, la superficie total del área de reparto incluidos los sistemas generales.

- UNIDAD DE ACTUACIÓN – UA – 1

La ordenación detallada es vinculante no debe ser objeto de posible variación por Estudio de Detalle. (art. 28.3 de la LOTAU).

- ABASTECIMIENTO – SANEAMIENTO INFRAESTRUCTURA

Se justificará la forma de obtención de suelos no incluidos o adscritos como Sectores Generales a Sectores. (art. 126 de la LOTAU).

- DOTACIONES

En las fichas aportadas, las previsiones se comprueba que son ligeramente inferiores a 0,20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c. Incumple art. 31 de la LOTAU.

- ERROR – PLANOS

La Leyenda de los planos, distinguirá entre sistemas generales INCLUIDOS y ADSCRITOS.

- INFORME – AGUA

Falta informe órgano de cuenca o suministro de abastecimiento de Agua. En particular de acuerdo con lo dispuesto en el art. 135.2 b) la Consejería competente en materia de obras públicas, según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la ley 12/2002 de 27 de junio reguladora del Ciclo Integral del Agua.

**PROPUESTA:**

Suspender para que:

- Se subsanen las observaciones manifestadas.
- Se aporte el informe sobre abastecimiento de la Consejería de Obras Públicas según lo dispuesto en el art. 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento.

Guadalajara, 11 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**4º-INFORME DEL PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE JADRAQUE (GUADALAJARA)**

**AMBITO:**

La Unidad de Actuación definida por el polígono P UN – 04 de las Normas Subsidiarias en vigor.

**OBJETO:**

Leve ampliación de la superficie del polígono a costa de la incorporación del Suelo Rústico de Reserva colindante y la recalificación de la Ordenanza de Aplicación.

**FINALIDAD:**

Dar cumplimiento al Convenio Urbanístico a través del cual se cede al Ayuntamiento el suelo necesario para completar la parcela que a su vez se cederá a la Junta de Comunidades para la ubicación del nuevo Instituto.

**CUMPLIMIENTO DEL Art. 31 – ESTANDARES MINIMOS:**

**ZONAS VERDES:**

Superficie Total del Polígono.- 17. 220 m<sup>2</sup>

Edificabilidad 0.5 m<sup>2</sup> s/ m<sup>2</sup> < 6.000 m s/ H@

ZONA VERDE SEGÚN NORMATIVA 10% S/ 17.220 ----- **1.722 m<sup>2</sup>**

**ZONA VERDE ESTABLECIDA ----- 1.850 m<sup>2</sup>**

**DOTACIONAL:**

Superficie Lucrativa Edificable.- 8.466 m<sup>2</sup>

Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup> s/ m<sup>2</sup>

Superficie edificable.- 4.233 m<sup>2</sup>

DOTACIONAL SEGÚN NORMATIVA 20 m<sup>2</sup> C/ 100 m<sup>2</sup> --- **847 m<sup>2</sup>**

**DOTACIONAL – NUEVA CESION ----- 1.318 m<sup>2</sup>**

DOTACIONAL EXISTENTE ----- 4.469 m<sup>2</sup>

TOTAL DOTACIONAL ----- 5.787 m<sup>2</sup>

SE HACE NOTAR QUE LOS ESTANDARES SE HAN ESTABLECIDO SOBRE LOS TOTALES DE LA SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD NO SOLO SOBRE LO QUE SUPONDRIA LA DIFERENCIA ENTRE LO MODIFICADO Y LO EXISTENTE.

**PROPUESTA:**

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 25 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **5º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALDECONCHA**

La Modificación plantea:

Reclasificación de terrenos rústicos a urbanos, con una superficie de 750 m<sup>2</sup>

### **Justificación**

La prácticamente nula actividad constructiva del Municipio, llevan a justificar la reclasificación pretendida que resuelve dos situaciones:

- Legalizar una vivienda unifamiliar existente y fuera de ordenación por tanto desde el año 1986, y que cuenta con los Servicios Urbanísticos, lo que por prescripción resulta factible.
- Atender el requerimiento de un propietario-vecino que pretende ejecutar otra vivienda.

### **TRAMITACIÓN:**

Se ha observado la tramitación del art. 36 de la LOTAU, no habiéndose presentado ninguna alegación según Certificado Municipal.

No se observa ninguna objeción a lo que plantea el documento por lo que SE PROPONE: **Aprobación Definitiva.**

Guadalajara, 27 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **6º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANOS DE VIÑUELAS.**

No se trata de una innovación del planeamiento, toda vez que no se modifica la Ordenación, ni las ordenanzas del P.D.S.U.

Se plantea:

- Delimitar un Área de Reparcelación en la zona con Ordenanza de Ensanche del PDSU, al objeto de proceder a su ejecución.
- Recoge 4 parcelas catastrales. No aporta superficies. Medido sobre plano aproximadamente 3500 m<sup>2</sup>.
- Se aplica el Régimen de Suelo Urbano de reserva (art. 69.2.2 de la LOTAU).
- Dado que el planeamiento no recoge cesiones en la zona, por aplicación de la transitoria 1.3.c2º se mantiene lo previsto en el planeamiento.
- Se aportan planos de conexión de infraestructuras de agua y saneamiento.
- La ejecución se plantea por obra pública ordinaria.

### **TRAMITACIÓN:**

Se efectúa de acuerdo con el art. 36 de la LOTAU, no habiéndose presentado alegaciones según Certificado del Secretario del Ayuntamiento.

### **PROPUESTA:**

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 28 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7º-INFORME DEL PAU DEL SECTOR “AMPLIACIÓN DE SEÑORIO DE MURIEL” DE TORREJÓN DEL REY**

**Promotor: URBANICSA**

### **ANTECEDENTES**

Objeto.- Organizar la actividad de ejecución.

Superficie.- 70.068 m<sup>2</sup> = 7,006 Has.

Situación.- Junta a Urbanización “Señorío de Muriel” y Casco Urbano.

Sistema.- Gestión Indirecta.

### **TRAMITACIÓN**

Se remite para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 29 de diciembre de 2004, según art. 122.1 de la LOTAU.

Publicación en el DOCM – 26 de octubre de 2004

Publicación periódico – 14 de octubre de 2004

Se presenta 1 alegación.

Apertura de plicas – 13 de diciembre de 2004 – Una

### **ALTERNATIVA – TÉCNICA**

Plan Parcial y Nueva Delimitación de Suelo. Se realiza sobre terrenos urbanos y urbanizables, presentando una delimitación de suelo que recoge los ámbitos siguientes de las actuales Normas Subsidiarias:

Sector I – 2 – Suelo Urbanizable – 60.616 m<sup>2</sup> residencial

Sector IV – 1 – Suelo Urbano - 9.452 m<sup>2</sup> residencial mixto

Total . . . . . 70.068 m<sup>2</sup>

Solución aportada.-

Uso – Residencial exclusivo, se elimina el mixto.

Densidad – 27,7 viv/Ha. – resultado de aplicar densidades del Plan.

Aprovechamiento bruto – 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - En Plan no se recogía.

**Total viviendas – 194 viviendas**

Se aportan Ordenanzas de vivienda unifamiliar y resto de uso compatibles así como de dotaciones.

	<b>POM</b>	<b>POM</b>	<b>PAU</b>
	<b>Suelo Urbano</b>	<b>Suelo Urbanizable</b>	
Edificabilidad bruta	-	-	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ordenanza			
Parcela mínima	250 150	250 150	250 150
Frente mínimo	6, 9, 12	6, 12	-
Retranqueos			
Alturas	2p. 7 m.	2p, 7m.	2p, 7m.
Ocupación	60% 50%	60% 45%	60% 45%
Edificabilidad neta	-	0,7; 1	0,81

Cumple con normas del Plan.

Estándares Mínimos de Calidad Urbana

Edificabilidad lucrativa total – 31.531 m<sup>2</sup> c.

Zonas Verdes ..... 7.007 m<sup>2</sup> - Cumple 10%

Dotaciones ..... 6.306 m<sup>2</sup> - Cumple 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> c

Docente - (1940 m<sup>2</sup>) – Cumple Reglamento de Planeamiento Ley del Estado.

No es de aplicación el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU por estar hecha la exposición al público antes de la entrada en vigor.

Aparcamientos – 1 p/175 m<sup>2</sup> construidos.

resultado de 1 p/175 m<sup>2</sup>c privada  
1 p/200 m<sup>2</sup>c pública

No cumple con el estándar de 1p/100m<sup>2</sup>c del art. 31 de la LOTAU.

### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Se presenta.

Infraestructuras

De agua y saneamiento – conectan con redes municipales.

Cumple con los contenidos del art. 110 de la LOTAU.

### **PROPUESTA DE CONVENIO**

Se presenta y cumple las determinaciones precisas.

### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

Importe gastos urbanización – 1.717.489 €.

Se aporta – Retribución al urbanizador en terrenos edificables y cuotas en metálico.

### **OBSERVACIONES**

La manifestada de incumplimiento del estándar de aparcamientos de 1 plazo cada 100 m<sup>2</sup> construidos art. 31 de la LOTAU.

- Falta visado de Colegio profesional.

### **CONCLUSIÓN**

Corregir Deficiencias antes de la Adjudicación Definitiva.

Guadalajara, 4 de febrero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **8º-INFORME DEL PAU DEL SECTOR 5 DE YUNQUERA DE HENARES**

**Promotor:** GUADAHERMOSA, S.L.

### **ANTECEDENTES**

Objeto.- Organizar la actividad de ejecución.

Superficie.- 71.747 m<sup>2</sup> = 7,174 Has.

Situación.- Junto a estación de ferrocarril.

Sistema.- Gestión Indirecta.

### **TRAMITACIÓN**

Se remite para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 14 de enero de 2005, según art. 122.1 de la LOTAU.

Publicación en el DOCM – 28 de junio de 2004

Publicación periódico – 15 de junio de 2004

No se presentan ninguna alegación.

Apertura de plicas – 4 de agosto de 2004 – Propuesta Única

### **ALTERNATIVA – TÉCNICA**

Se presenta Plan Parcial sobre el Sector 5 del Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias.

Solución aportada.-	N.N.S.S.	P.A.U.
Altura max.	2 plantas	2 plantas
Densidad max.	30 viv/ha.	34,4 viv/Ha.
Edificabilidad max.	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Uso	Residencial.	Residencial
En N.N.S.S. no se dan mas parámetros.		

Densidad.- Según Normas Subsidiarias 30 viv./Ha. no obstante aplica la disposición transitoria 2ª del Reglamento de Planeamiento por lo que la densidad resultante es de 34'4 viv./Ha. No se modifica la edificabilidad global de las Normas Subsidiarias (35.874 m<sup>2</sup>c).

Aprovechamiento bruto – 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 35.874m<sup>2</sup>c.

Total viviendas – 247 viviendas con el siguiente desglose:

- 160 – viviendas unifamiliares libres.
- 46 – multifamiliares libres.
- 41 – multifamiliar protegidas de las que 31 son de < 85 m<sup>2</sup> para jóvenes.(15%).

Se aportan Ordenanzas para las tipologías de vivienda previstas, y resto de uso compatibles así como de dotaciones.

Se aportan nuevas normas adaptadas a las tipologías aportadas.

Estándares Mínimos de Calidad Urbana.

Edificabilidad lucrativa total – 35.874 m<sup>2</sup> c.

Zonas Verdes ..... 7.174 m<sup>2</sup> - Cumple 10%

Dotaciones ..... 7.568 m<sup>2</sup> - Cumple 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup> c = 7.175 m<sup>2</sup>

Docente.- Integrado en la anterior dotación

Aparcamientos – Según cuadro de características 774 plazas.

Cumple con reglamento de planeamiento de la LOTAU.

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Se presenta.

Infraestructuras

De agua y saneamiento – conectan con redes municipales.

Cumple con los contenidos del art. 110 de la LOTAU.

**PROPUESTA DE CONVENIO**

Se presenta y cumple las determinaciones precisas.

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA**

Importe gastos urbanización – 3.100.515,29 €.

Se aporta – Retribución al urbanizador en terrenos edificables y cuotas en metálico.

### **OBSERVACIONES**

- Por el incremento de densidad, se deberá prever el incremento de sistemas generales proporcional a la población. Art. 39 de la LOTAU.
- Falta visado de Colegio profesional.

### **CONCLUSIÓN**

Se deberá resolver las observaciones recogidas, antes de la adjudicación definitiva del PAU.

Guadalajara, 4 de febrero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**9º.1-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA MINERA DE APROVECHAMIENTO DE PIZARRA ORNAMENTAL, EN SUELO RÚSTICO PROMOVIDO POR PROICAM EN CAMPILLO DE RANAS.**

**OBJETO.-**

Explotación de Actividad minera de referencia, titulada “Bartolomé I” en suelo rústico.

Parcelas 1322 y 1519 del polígono 11 de Campillo de Ranas.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita Calificación Urbanística por el Ayuntamiento de Campillo de Ranas con entrada el 27 de diciembre de 2004.

Se publica en el D.O.C.M. de 8 de julio de 2004, sin que se presente ninguna alegación.

El Coordinador Provincial de Medio Ambiente informa que: la presente actividad minera no está sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Se acompaña resolución de la explotación con nº de expediente 2357 del Director General de Desarrollo Industrial, de fecha 20 de noviembre de 1995.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 54.1.3º b) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003 establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para la realización de las 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 previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 de la LOTAU y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

**PROPUESTA.-**

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 18 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **9º.2-INFORME DEL PROYECTO MODIFICADO DEL PARQUE EÓLICO, EN CANTALOJAS, TRAMITADO POR IBERDROLA.**

Con fecha 2 de diciembre tiene entrada en la Delegación escrito del Ayuntamiento de Cantalojas, aportando proyecto Modificado del Parque Eólico Cantalojas.

El Proyecto contempla la reubicación de tres Aerogeneradores, respecto a la instalación del citado Parque que ya obtuvo Calificación Urbanística otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 24 de noviembre de 2003.

Documentación – Informes – Procedimiento.

Se aporta Separata de documentación complementaria, con los trámites e informes que ha seguido el expediente entre otros figura:

- Informe favorable de Medio Ambiente sobre la reubicación de los aerogeneradores (26 de octubre de 2004).
- Aprobación del Parque por la Dirección General de Industria (21 de julio de 2003).
- Publicación de la solicitud de la Calificación Urbanística por el Ayuntamiento DOCM nº 148 de 16 de agosto de 2004.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

La Orden de 31 de mayo de 2003 en su art. 11.1 determina que la superficie mínima de la finca para usos energéticos será *“la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar”*.

### **PROPUESTA:**

En el presente caso toda vez que ya existe Calificación Urbanística del Parque Eólico otorgada, y que dispone de los informes favorables correspondientes y que la tramitación ha sido la regulada por la LOTAU, procede:

Otorgar la Calificación Urbanística del Proyecto Modificado del Parque Eólico “Cantalojas” (Guadalajara).

Guadalajara, 13 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**9º.3-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE (AMPLIACIÓN DE INSTALACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE) DE TALLER DE CARPINTERÍA EN SACEDÓN, PROMOVIDO POR TALLERES DE CARPINTERIA DE MADERA, S.A.**

**OBJETO**

La ampliación con una nave de una instalación existente de la madera.

Superficie suelo – 20.251,76 m<sup>2</sup>

Superficie construida – 1.244,96 m<sup>2</sup>

Altura al alero – 5,85 m.

Nave diáfana con cubierta a dos aguas.

**TRAMITACIÓN**

- Se publica en el D.O.C.M. el 11 de noviembre de 2004.
- No se presentan alegaciones.
- Se informa favorablemente por el Ayuntamiento.
- No se presenta solicitud de informe de la Comisión de Saneamiento.

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

La Instrucción Técnica de planeamiento art. 7 determina como superficie mínima de la finca 2 Has. cumple este requisito.

Ocupación 6% – Cumple.

**PROPUESTA:**

Otorgar la Calificación Urbanística, en el caso de innecesariedad de informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Guadalajara, 19 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**9º.3-INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE EL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE (AMPLIACIÓN DE INSTALACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE) DE TALLER DE CARPINTERÍA EN SACEDÓN, PROMOVIDO POR TALLERES DE CARPINTERIA DE MADERA, S.A.**

Con fecha 8 de febrero el Ayuntamiento nos comunica se está tramitando ante la Comisión Provincial de Saneamiento la licencia para el ejercicio de la Actividad.

Por ello la Calificación Urbanística recogerá la necesidad de cumplimentar el informe de Sanidad antes de conceder la licencia municipal

Guadalajara, 11 de febrero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**10º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GUARDAR ÚTILES DE LABRANZA, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, PROMOVIDA POR DÑA. FELISA BENITO CUEVAS.**

Con fecha 13 de diciembre de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**“19.1.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>, en Valverde de los Arroyos, promovida por Dña. Felisa Benito Cuevas.-**

*1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.*

*2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se solicite informe vinculante a la Comisión de Patrimonio.”*

Con fecha 20 de diciembre de 2004, la Comisión Provincial de Patrimonio informa favorablemente el Proyecto.

**PROPUESTA:**

Informar favorablemente la construcción provisional en suelo rústico solicitada.

Guadalajara, 18 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**10º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA GUARDAR ÚTILES DE LABRANZA, EN VALVERDE DE LOS ARROYOS, PROMOVIDA POR D. ANGEL CHICHARRO BENITO.-**

Con fecha 13 de diciembre de 2004 la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**“19.2.- Nave para guarda de útiles de labranza, de superficie inferior a 25 m<sup>2</sup>, en Valverde de los Arroyos, promovida por Dña. Angel Chicharro Benito.-**

*1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.*

*2º.- Requerir al Ayuntamiento para que se solicite informe vinculante a la Comisión de Patrimonio.”*

Con fecha 20 de diciembre de 2004, la Comisión Provincial de Patrimonio informa favorablemente el Proyecto.

**PROPUESTA:**

Informar favorablemente la construcción provisional en suelo rústico solicitada.

Guadalajara, 18 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**11º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE MOLINO PARA EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS EN YEBES, PROMOVIDO POR JONETI, C.B.**

**OBJETO**

Rehabilitación de un edificio de Molino harinero para 3 viviendas.

Superficie de la finca 18.083 m<sup>2</sup>

Superficie construcción actual - 693 m<sup>2</sup>  
(en 4 plantas)

Situación en P.O.M. de Yebes – Suelo Rústico

**PROYECTO**

El Proyecto plantea:

La rehabilitación del edificio principal del Molino.

La ampliación subiendo plantas, de las edificaciones anejas al edificio principal, igualando las características de este. Alzados con repetición del modelo tipológico.

**TRAMITACIÓN**

El anteproyecto no ha sido expuesto al público de acuerdo con la tramitación prevista en el art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU para calificación urbanística. Se trata de una consulta.

**OBSERVACIONES**

El art. 54 de la LOTAU, en su apdo. 1º - 2º d) establece que en el suelo rústico de reserva, podrán realizarse *“La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.”*

En el presente caso no se reduce la actuación a una reforma o rehabilitación sino a una ampliación.

La Instrucción Técnica de Planeamiento para el suelo rústico establece en su art. 5 que la superficie mínima de la finca para implantar una vivienda unifamiliar es de 1 Ha. El presente caso pretende la realización de 3 viviendas lo que no contempla como posible el Reglamento y la Instrucción, no cumpliendo por otra parte la superficie proporcional.

**CONCLUSIÓN**

No cabe pues contemplar la ampliación de la edificación existente y sí la reforma y rehabilitación sobre lo existente. En el presente caso podría aceptarse la rehabilitación

del edificio principal para la vivienda en él proyectada, pero no en las edificaciones anejas.

**PROPUESTA:**

Contestar al Ayuntamiento en el sentido recogido en la conclusión de este informe.

Guadalajara, 18 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López