

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 15 DE NOVIEMBRE DE 2005.**

Asistentes:

Presidente:

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

Vicepresidente:

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

Vocales:

D. Julio Delgado Embid (Por delegación del Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara).

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

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

D. Felipe Sanz Alarcón (Representante de Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología).

D. Rodolfo Picazo Pérez (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura).

D. Alejandro López Bodoque (Por delegación del Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

D. Rafael Marcos Martín (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social).

D. Miguel Angel Embid García (Arquitecto, representante del Colegio de Arquitectos, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Sánchez Lorenzo (Ingeniero de Caminos, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo)

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Experto en Urbanismo, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecto, designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

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

D. Luis Bermejo Pareja (Representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Ecuación y Ciencia).

D. Félix Abánades López (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios).

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, si procede, de las actas de las reuniones celebras el día 26 de abril y el 29 de julio de 2005.-**

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 2005, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad, quedando pendiente de aprobación la correspondiente al 26 de abril de 2005, que será remitida juntamente con el próximo orden del día.

-----

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

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

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

Por el Presidente se señala que el P.O.M. debería recoger, como norma imperativa, cada vez que se redacte un Programa de Actuación Urbanizadora, la obligatoriedad de solicitud de informe preceptivo ante la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, relativo a la procedencia o no del indicado P.A.U. por lo que al agua se refiere.

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Quer, condicionado a que el Ayuntamiento introduzca una cláusula por la que se obligue, previamente a la redacción de cualquier Programa de Actuación Urbanizadora, a solicitar informe a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

2º.- Introducida por el Ayuntamiento la cláusula anterior, se faculta a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para que publique la aprobación definitiva.

-----

**3º.- Estudio del Proyecto de Modificación del Plan de Ordenación Municipal de Fuentelencina para adecuación normativa de usos a realidad socio-económica.-**

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

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Proponer al Ayuntamiento de Fuentelencina la retirada del documento, por los motivos expuestos en el informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta.

-----

**4º.- Estudio del Proyecto de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña.-**

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 manifiestan cuanto consideran por conveniente.

Seguidamente los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Aprobar definitivamente la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña.

-----

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

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los asistentes, quienes expresan sus pareceres. Del contenido de las intervenciones se concluye la necesidad de solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo, si fuera necesario; igualmente deberá solicitarse la Carta Arqueológica, acompañado del informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

A continuación los asistentes, teniendo en cuenta cuanto se manifiesta anteriormente, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** Suspender el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Yebra, a fin de que por el Ayuntamiento se hagan las siguientes correcciones:

1ª.- Deberá modificarse la referencia legal contenida en la Memoria del Plan, relativa a la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal, para adaptarlo a la redacción dada en el artículo 24.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2ª.- Deberá aportarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de haber cumplimentado las determinaciones contenidas en la Evaluación Preliminar Ambiental.

3ª.- Dentro de los planos de ordenación, deberá:

- a) Aportarse un plano, a escala 1/2000, con la delimitación de los sistemas generales estructurantes del territorio en los términos establecidos en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento (art. 49.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
- b) La escala del plano para el suelo rústico deberá ser de 1/10.000.

4ª.- Deberán cuantificarse las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público y establecer el deber de cesión del 10% municipal, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

5ª.- Deberá quedar constancia en el Plan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

6ª.- En el suelo urbano de reserva deberán preverse las dotaciones comunitarias.

7ª.- Deberá quedar justificado que la dotación de agua a la que hace referencia la Dirección General del Agua (4,21 l/seg.) es suficiente para el máximo de población prevista en el Plan.

8ª.- Deberán definirse las intensidades y densidades de edificación máximas para el suelo urbano y para cada una de las unidades de actuación, acompañadas de la ficha correspondiente.

9ª.- Deberá solicitarse la Carta Arqueológica con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

-----

**6º.- Informe relativo al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Aranzueque, de conformidad con lo previsto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.-**

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**7º.- Informe relativo al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Driebes, de conformidad con lo previsto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.-**

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, indicando la conveniencia de recordarle al Ayuntamiento, que una vez terminada esta fase del procedimiento, procede que se remita a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**8º.- Informe relativo al Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de Milmarcos, de conformidad con lo previsto en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.-**

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**9º.- Informe relativo al Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Fuencemillán, de conformidad con lo previsto en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento.-**

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los miembros de la Comisión, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

A continuación, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**10º.- Informe relativo al Proyecto de Modificación del Plan de Ordenación Municipal de Torija, de conformidad con lo previsto en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento.-**

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

Finalizada su intervención, por los asistentes se considera necesario la elaboración de un informe que complete el párrafo tercero del informe del Servicio de Urbanismo, relativo a la revisión del POM; así como que se solicite informe a la Diputación Provincial, concerniente a si la Carretera de Cañizar es capaz de soportar el tráfico que vaya a acceder a la A-2.

Seguidamente se entabla un animado debate entre los asistentes, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

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

2º.- Deberá solicitarse informe a la Diputación Provincial, relativo a la Carretera de Cañizar.

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**11º.- Expediente de expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, del Polígono "Ampliación de Aguas Vivas", de Guadalajara.-**

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

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

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

**ACUERDO:** 1º.- Aprobar el Proyecto de expropiación, por el procedimiento de tasación conjunta, del Polígono "Ampliación de Aguas Vivas", de Guadalajara.

2º.- Dicha aprobación comporta los siguientes contenidos:

a) La resolución de aprobación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

- b) El pago o depósito del importe de la valoración establecida en el Proyecto producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.
- c) La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, titulares de bienes y derechos que figuran el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
- d) Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente.”

-----

**12º.- Notificación del Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, relativo al error material del Plan de Ordenación Municipal.-**

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

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

Seguidamente entre los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Tomar en consideración el error material.

2º.- Publicar su subsanación en el D.O.C.M.

-----

**13º.- Notificación del Ayuntamiento de Horche, relativo al error material del Plan de Ordenación Municipal.-**

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

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

Seguidamente entre los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Tomar en consideración el error material.

2º.- Publicar su subsanación en el D.O.C.M.

-----

**14º.- Toma de conocimiento de los siguientes Proyectos de Reparcelación:**

**14.1.- Proyecto de Reparcelación del Sector SUR 3B-1 de Sigüenza.-**

Se da cuenta del acuerdo municipal de aprobación.

-----

**14.2.- Proyecto de Reparcelación de los Sectores OD-56 y SP-PP-52 de Marchamalo.-**

Se da cuenta del acuerdo municipal de aprobación.

-----

**14.3.- Proyecto de Reparcelación forzosa de los Sectores SP-OD-52 y SP-OD-54 de Marchamalo.-**

Se da cuenta del acuerdo municipal de aprobación.

-----

**15º.- Informe relativo al PAU de la UA-7 de Tórtola de Henares.-**

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 muestran sus pareceres. Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se aporta la resolución de 26 de julio de 2005, sobre evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización.

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

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, haciendo constar lo manifestado por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre evaluación de impacto ambiental.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**16º.- Informe relativo al P.A.U. de la UA-III de Valdeaveruelo.-**

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 muestran sus pareceres. Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se aporta la resolución de 23 de mayo de 2005, sobre evaluación de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización.

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

**ACUERDO:** 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, haciendo constar lo manifestado por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre evaluación de impacto ambiental.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**17º.- Informe relativo al P.A.U. para la ejecución de viario y desarrollo de parcela sita en C/ Jardín s/n de Hiendelaencina.-**

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 muestran sus pareceres. Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se ratifica que no existe declaración de impacto ambiental.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**18º.- Informe relativo al P.A.U. del Sector 4 de las NN.SS. de Yunquera de Henares.-**

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 muestran sus pareceres. Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura se manifiesta que por los promotores se ha solicitado la Carta Arqueológica. Su contenido deberá ser tenido en cuenta con la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

2º.- Deberá tenerse en cuenta el contenido de la Carta Arqueológica, cuando se elabore.

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

**19º.- Informe relativo al Estudio de Detalle en C/ Camino Viejo nº 3 de Sigüenza.-**

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 muestran sus pareceres.

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

-----

## **20º.- Calificaciones urbanísticas:**

### **20.1.- Proyecto para construcción de una industria de premezclados vitamínicos-minerales y núcleos, en Almoquera, promovido por Técnicas Ibéricas de Alimentación Animal, S.A.-**

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, por unanimidad, adoptan 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.

-----

### **20.2.- Proyecto básico y de ejecución de habilitación de nave para casa rural, en Sacecorbo, promovido por Dña. Soledad López Granizo.-**

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

Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente se manifiesta que está pendiente de publicar la correspondiente resolución administrativa que legalmente le corresponde.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Otorgar la calificación urbanística condicionada su eficacia al contenido del informe de la Consejería de Medio Ambiente.

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

Por otra parte, al haber tenido información los miembros de la Comisión de que el establecimiento está ya construido, se acuerda que, en el caso de ser cierto, se inicie por

el Ayuntamiento el oportuno expediente de legalización a que hace referencia el art. 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como el inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

-----

**21º.- Informe sobre las siguientes Obras Provisionales:**

**21.1- Proyecto de instalación general y medidas correctoras para mezcla y dosificación de hormigón, en Casa de Uceda, tramitado por Hormigones Joal, S.L.-**

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

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

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

-----

**21.2.- Proyecto de instalación de instalación de una Torre de Medición de Energía Eólica, en Muduex, promovido por desarrollo de energías renovables de Castilla-La Mancha, S.A.-**

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

Por el representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria se manifiesta que en la Delegación se ha recibido denuncia del vecino de la parcela colindante, advirtiendo que la torre ya ha sido instalada, y que a su juicio produce impacto ambiental visual.

A la vista de cuanto se manifiesta, los miembros de la Comisión, por unanimidad, adoptan el siguiente:

**ACUERDO:** 1º.- Que se proceda, por el Ayuntamiento, a iniciar el expediente de legalización previsto en el art. 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como el inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

2º.- Suspender la emisión del informe solicitado, a la espera de lo que resulte del expediente de legalización.

-----

**21.3- Proyecto para la ejecución de “Nave diáfana para Uso Agrícola”, como instalación provisional en Jadraque tramitada por la Asociación de Agricultores Alta Alcarria-Henares.-**

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 desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

-----

**21.4.- Proyecto de instalación de antena de Telefonía Móvil en Molina de Aragón.-**

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

Entre los asistentes surgen dudas sobre la tramitación del expediente, por lo que se acuerda dejar sobre la mesa la resolución del expediente para una próxima Comisión, a fin de que por el Servicio de Urbanismo se evacuen ante el Ayuntamiento las dudas expuestas.

-----

**22º.- Ruegos y preguntas.-**

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las catorce horas del día anteriormente señalado, 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 QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE QUER**

#### **I. ANTECEDENTES**

Por el Ayuntamiento de Quer se remite Plan de Ordenación Municipal a los efectos de tramitar la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. El documento ha sido expuesto al público.

La publicación se efectuó con fecha 26 de mayo de 2003 en el DOCM y en el periódico el 17 de mayo de 2003.

Se aprueba inicialmente por acuerdo de la Asamblea Vecinal del Concejo Abierto de Quer con fecha 28 de mayo de 2005.

El planeamiento vigente son las NNSS Municipales aprobadas el 13 de junio de 1990, con una modificación puntual de 15 de septiembre de 1993.

#### **II. POBLACIÓN**

La población a fecha de 2.002 es 88 habitantes.

#### **III. PREVISIONES DEL PLAN**

El suelo clasificado como urbano residencial en el presente Plan de Ordenación, así como las densidades y el número de viviendas y de habitantes resultante serían los siguientes:

<b>SUELO URBANO</b>	<b>SUP. HAS.</b>	<b>DENSIDAD</b>	<b>VIVIENDAS</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>A. TIPO</b>
CASCO ANTIGUO	5,1308	30 viv/Ha	154	477	0,80	-
RESIDENCIAL SU/E1	4,6347	20 viv/Ha	93	288	0,40	-
RESIDENCIAL SU/E2	6,6896	29 viv/Ha	194	601	0,50	-
RESIDENCIAL UA1	3,0994	25 viv/Ha	77	239	0,50	0,50
RESIDENCIAL UA2	2,3815	25 viv/Ha	60	186	0,50	0,50
RESIDENCIAL UA3	0,9429	25 viv/Ha	24	74	0,50	0,50
RESIDENCIAL UA4	2,2114	30 viv/Ha	66	205		-
RESIDENCIAL UA5	0,6092	25 viv/Ha	15	47		-
RESIDENCIAL UA6	1,4757	29 viv/Ha	37	115		-
RESIDENCIAL UA7	3,0624	25 viv/Ha	77	239		-

TOTAL	30.2376		797	2.471		-
-------	---------	--	-----	-------	--	---

El suelo clasificado como urbanizable residencial en el presente Plan de Ordenación, así como las densidades y el número de viviendas y de habitantes resultante serían los siguientes:

SUELO URBANIZABLE	SUP. HAS.	DENSIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES	EDIFICABILIDAD	A. TIPO
SECTOR RESIDENCIAL I	11.2980	25 viv/Ha	282	876	0,40	0,40
SECTOR RESIDENCIAL II	1,2319	25 viv/Ha	31	96	0,40	0,40
SECTOR RESIDENCIAL III	3,5510	25 viv/Ha	89	276	0,40	0,40
SECTOR RESIDENCIAL IV	31,9064	33 viv/Ha	957	2.967	0,667	0,60
SECTOR RESIDENCIAL V	60,9051	33 viv/Ha	1827	5.664	0,66	0,60
SECTOR RESIDENCIAL VI	8,9361	25 viv/Ha	223	691	0,40	0,40
SECTOR RESIDENCIAL VII	20,4292	30 viv/Ha	613	1.900	0,63	0,60
SECTOR RESIDENCIAL VIII	22,1238	30 viv/Ha	664	2.058	0,50	0,50
TOTAL	157,8023		4.622	14.328		

Suelo Industrial  
Urbano  
Urbanizable

Superficie  
531.855 m<sup>2</sup>  
204.841 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento  
--  
149.533 m<sup>2</sup>

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

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

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

El P.O.M. cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

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

Se aportan datos sobre esta determinación.

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

Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar e informe de la Delegación de Medio Ambiente sobre su cumplimiento.

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

Cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

Por último, manifestar, **se aporta Catálogo de suelo residencial público.**

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

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

El art. 24.1 del TR de la LOTAU y el art. 19 del RP establecen las determinaciones de la **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Art. 24.1.a y art. 19.1: señalan que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

Cumple con su contenido.

Art. 24.1.b del TR LOTAU y art. 19.2 del RP: establecen que el Plan *clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

Cumple con su contenido.

Art. 24.1.c y art. 19.3: establecen que deberán *delimitarse sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.*

Cumple con su contenido.

Art. 24.1.d y art. 19.4: señalan que deberán establecerse *los usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades máximas de edificación.*

Cumple con esta determinación.

Art. 24.1.e: establece que el Plan deberá señalar *los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*

Art. 19.5: establece que *la definición de los sistemas generales se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:*

	<i>Nº de habitantes del municipio</i>	<i>proporción</i>
<i>Parques y jardines públicos:</i>	<i>más de 10.000 hab</i>	<i>1.000 m<sup>2</sup> / 200 hab</i>
	<i>entre 2.000 y 10.000 hab</i>	<i>500 m<sup>2</sup> / 200 hab</i>
	<i>menos de 2.000 hab</i>	<i>exentos de esta exigencia dotacional</i>

Cumple con esta determinación.

Art. 24.1.f y art. 19.6 y 19.7: determinan la *fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Cumple con estas determinaciones.

El artículo 24.2 del TR de la LOTAU y el art. 38.2 del RP, establecen el contenido mínimo de la **ORDENACIÓN DETALLADA** de los Planes de Ordenación Municipal.

El art. 24.2.a. establece que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para suelo urbano.*

El art. 24.2.b. establece que *el Plan deberá contener la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas en suelo urbano.*

El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbano.

El art. 24.2.c. establece que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.*

Respecto al suelo urbanizable, el Plan establece la ordenación detallada de los sectores residenciales I, II, III y VI. En los sectores IV, V, VII y VIII localiza los espacios libres y dotacionales que el Plan considera vinculantes.

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

Respecto al régimen de las construcciones fuera de ordenación, el Plan lo establece en el artículo 8 de las Normas Generales.

## **VI. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO**

Se aportan Áreas de Reparto en suelo urbanizable que coinciden siempre con un sector. Se aporta, así mismo, los aprovechamientos tipo de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

Con el siguiente detalle:

AREA DE REPARTO 1		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....		45.192 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....		112.980 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....		
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	9.038 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	26.152 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO.....		0,40

ÁREA DE REPARTO 2		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....		4.928 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....		12.319 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....		
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	986 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	1.232 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO.....		0,40

ÁREA DE REPARTO 3		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....		14.204 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....		35.510 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....		
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	2.840 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	3.551 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO.....		0,40

#### ÁREA DE REPARTO 4

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	191.438 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	319.064 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	38.288 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	31.906 m <sup>2</sup>
DE POM ZONA VERDE SISTEMA GENERAL	32.282 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,60

#### ÁREA DE REPARTO 5

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	365.431 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	609.051 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	73.086 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	60.905 m <sup>2</sup>
DE POM ZONA VERDE SISTEMA GENERAL	55.884 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,60

#### ÁREA DE REPARTO 6

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....	35.744 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....	89.361 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....	
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	7.148 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	9.938 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TIPO.....	0,40

ÁREA DE REPARTO 7		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....		122.575 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....		204.292 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....		
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	24.514 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	20.492 m <sup>2</sup>	
DE POM DOTACIONAL SISTEMA GENERAL	9.600 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO.....		0,60

ÁREA DE REPARTO 8		
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL.....		110.619 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL ÁREA.....		221.238 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TERRENO DOTACIONAL PÚBLICO.....		
DOTACIONAL DE PLAN PARCIAL.....	22.124 m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES DE PLAN PARCIAL.....	22.124 m <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO TIPO.....		0,50

## VII. INFORMES

**A) Medio Ambiente:** Existe Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 22 de noviembre de 2004. Se aporta informe de 22 de junio de 2005 que expresa que: *“examinada la documentación presentada del POM, se comprueba que cumple las medidas vinculantes del ámbito competencial de la Consejería de Medio Ambiente exigidas por la Evaluación Ambiental Preliminar y, por tanto, se considera **ambientalmente viable**”*

### **B) Abastecimiento de agua:**

Tras unos primeros informes de la Consejería de Obras Públicas, Mancomunidad de Aguas del Sorbe M.A.S. y Confederación Hidrográfica del Tajo, se aportan nuevos informes con el siguiente detalle:

Con fecha 11 de noviembre de 2005, de la Consejería de Obras Públicas, el Director General del Agua informa:

*“1º.- Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde la Mancomunidad de Aguas del Sorbe no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua.*

*2º.- Que las nuevas infraestructuras hidráulicas de regulación y transporte en las cuencas del Sorbe y el Bornova a ejecutar en base a los acuerdos alcanzados entre el Ministerio de Medio Ambiente y la Junta de*

*Comunidades de Castilla-La Mancha, cuya progresiva entrada en servicio está prevista entre los años 2008 y 2010, posibilitarán un incremento de recursos hídricos para abastecimiento estimado entre 40 y 45 hm<sup>3</sup>/año adicionales, lo que supone duplicar las disponibilidades actuales y permitirá atender a un crecimiento de la población que puede cifrarse en unos 360.000 habitantes para el conjunto de los municipios abastecidos desde la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.”*

El mismo 11 de noviembre de 2005 la Mancomunidad de Aguas del Sorbe M.A.S. entre otras cuestiones informa que:

*“...es necesario precisar que si bien la relación actual de la Mancomunidad con el municipio de Quer se circunscribe al transporte de caudales, la M.A.S. tiene previsto llevar a cabo en breve un proceso de modificación de sus Estatutos en virtud del cual, y si finaliza conforme la previsto, el municipio de Quer y otros municipios suministrados entrarán a formar parte como miembros de Pleno Derecho de la Mancomunidad, participando desde ese momento de sus mismos derechos y obligaciones.”*

Con fecha 3 de octubre de 2005 la Confederación Hidrográfica del Tajo, señala que:

*“De acuerdo con la documentación existente en esta Confederación, al Ayuntamiento de Quer le fue incoado expediente nº 19616/88 para concesión de 1 l/seg. del río Sorbe, conducidas por las instalaciones de la Mancomunidad sin que se llegara a otorgar la concesión por no haber aceptado desde ese Ayuntamiento el condicionado impuesto.”*

**C) Saneamiento:** Informe favorable de la Consejería de Obras Públicas de 6 de julio de 2005.

**D) Carreteras:** aporta informe de Carreteras del Estado de 10 junio 2003, que expresa lo que sigue:

*“Las conexiones que dicho Sector necesite, con la CN-320, únicamente podrán realizarse en el enlace CN-320-CN-320(A), p.k. 298,00”*

Esta observación se recoge en la ficha de desarrollo del sector VIII del POM.

**E) Patrimonio:** Informe favorable de 30 de julio de 2004. Se aporta Carta Arqueológica.

**F) Bienestar Social:** aporta informe de 2 de agosto de 2005 sobre Accesibilidad. En dicho informe se recogen una serie de condiciones a resolver en el POM. Se aportan correcciones en el P.O.M. atendiendo a las observaciones del informe.

## **VIII. DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES**

En el expediente administrativo existe constancia de la solicitud de dictamen a los municipios colindantes.

## **IX. ALEGACIONES**

Se aporta en el documento alegación única de D. Joaquín M<sup>a</sup> Alonso Ramos en representación de la Sociedad QUER DEL HENAR S.A. Se aporta informe del técnico redactor estimando la alegación presentada, así como certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre resultado del período de exposición al público.

## **X. PROPUESTA**

Aprobación definitiva y teniendo en cuenta los últimos informes emitidos sobre el abastecimiento de agua con la Dirección General del Agua y la Mancomunidad de Aguas del Sorbe con la condición de que por parte del Ayuntamiento se obtenga informe favorable de la M.A.S. para obtener la aprobación definitiva de cada Programa de Actuación Urbanizadora que se tramite.

Guadalajara, 14 de noviembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

### **3º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.O.M. DE FUENTELENCINA**

#### **OBJETO**

La Modificación plantea:

El cambio de calificación urbanística en dos áreas del suelo urbano del P.O.M.

El cambio consiste en pasar de la calificación de dotacional a la de residencial.

#### **JUSTIFICACIÓN**

La justificación se plantea por las definiciones de uso de la Normativa Urbanística- Condiciones generales. art. 17 del P.O.M. que según se interpreta en la Modificación no permite el uso residencial colectivo en el Uso dotacional.

#### **COMENTARIO A LA JUSTIFICACIÓN**

El hecho de que la Normativa de Usos generales del P.O.M., establezca concretamente los usos residenciales colectivos entre los usos residenciales, no significa que no puedan entenderse también contemplados entre los usos dotacionales. De hecho en las dos áreas objeto de modificación ya existe edificación con uso Residencial Colectivo como Residencia de la Tercera Edad de carácter privado.

La consideración de que las edificaciones actuales no encajan en los usos dotacionales, significaría que estarían fuera de ordenación por aplicación del propio P.O.M., cuando la interpretación mas adecuada es:

- Considerar que los usos residenciales colectivos si encajan en el uso dotacional del P.O.M. en su categoría 2ª del artículo 17: Centro Privados.
- Considerar que el uso residencial del P.O.M. admite también el uso residencial colectivo.
- Con esta interpretación no sería necesario modificar el P.O.M. por lo motivos expuestos como justificación en la Modificación tramitada.

**PROPUESTA:** Reconsiderar la Modificación planteada por el Ayuntamiento por lo motivos expuestos, proponiendo su retirada.

Guadalajara, 1 de septiembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **4º-INFORME SOBRE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARMUÑA DE TAJUÑA**

### **OBEJTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objeto de la presente modificación es la corrección de un error detectado en la línea de delimitación del Suelo Urbano en la esquina sureste del área así clasificada.

La modificación es de escasísima entidad y supone un aumento de unos 600 m<sup>2</sup> en la clasificación del suelo.

Por una parte, al sur, la línea de delimitación se ajusta al borde de la ladera existente, no edificable por cuestiones topográficas, desclasificándose unos 1.800 m<sup>2</sup> de ladera.

Por otra parte, al este, la línea de delimitación se prolonga en línea recta, ajustándose al camino existente y eliminando el quiebro que se dibuja por error en la delimitación de esa zona.

Este ajuste supone un incremento en la zona clasificada de unos 2.900 m<sup>2</sup>, por lo que el aumento total de la zona urbano es de 600 m<sup>2</sup> aproximadamente.

-----

Comprobados los extremos que se manifiestan se consideran adecuados por lo que se propone la aprobación definitiva.

Guadalajara, 30 de septiembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **5º-INFORME RELATIVO AL PROYECTO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE YEBRA.-**

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

La redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano responde, de una parte, a la obligación que tiene el Ayuntamiento de contar con un instrumento de ordenación adecuado, y de otra parte, que a través de él se consiga una ordenación del desarrollo urbano del municipio a través de la clasificación del suelo y de la reglamentación de la facultad de edificar.

### **II.- JUSTIFICACIÓN.-**

Justifica la redacción del Plan de Delimitación de Suelo Urbano en que se trata de un municipio con población de derecho de 600 habitantes. La obligación de contar con un POM, dice el proyecto, se daría en el supuesto de que en los últimos tres años se hubiera producido alguna de estas circunstancias:

- Haberse promocionado 2 ó más viviendas
- Haberse construido 110 m<sup>2</sup> ó mas de cualquier otra edificación.
- Haberse otorgado 2 ó más licencias de obra mayor.

Como quiera que dichas circunstancias no se han dado, el instrumento urbanístico adecuado es el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

La referencia legal a la que alude (artículo 24.5 LOTAU) es errónea, toda vez que se remite a la redacción primitiva dada por la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, sin tener en cuenta los cambios introducidos por la Ley 1/2003, de modificación de la anterior, y el Texto Refundido de la LOTAU.

En consecuencia, deberá rectificarse el error.

### **III.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-**

El expediente se remite por el Ayuntamiento, para aprobación definitiva, el día 14 de abril de 2005.

Con fecha 22 de abril del presente año se le notifica al Ayuntamiento que se suspende la tramitación del procedimiento de aprobación, hasta que se aporte la siguiente documentación: Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002; informe de la Consejería de Bienestar Social; informe de la Delegación de Medio Ambiente; y autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

El 23 de septiembre se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida.

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Informe del Secretario, de fecha 23 de julio de 2004.
- Solicitud de informe a los municipios colindantes.
- Solicitud de informe a la Comisión de Patrimonio, de 29 de julio de 2004.
- Solicitud de informe a la Delegación de Obras Públicas, relativo a la Carretera de titularidad autonómica.
- Información pública en el periódico Guadalajara 2000, de 30 de julio de 2004.
- Información pública en el D.O.C.M. de 9 de agosto de 2004.
- Solicitud de Carta Arqueológica a la Consejería de Educación y Cultura.
- Escrito de la Mancomunidad de Aguas del Rio Tajuña Almoguera-Mondéjar, de 29 de julio de 2004.
- Contestación de la Consejería de Cultura sobre Carta Arqueológica.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de 11 de agosto de 2004
- Informe de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas.
- Evaluación Ambiental Preliminar, de 21 de enero de 2005.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social.
- Informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre el cumplimiento del Plan a la Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **IV.- INFORMES.**

El art. 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento establece que una vez concluida la redacción técnica del Plan, la Administración promotora del mismo solicitará *“informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.- En particular deberá figurar el informe de 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.- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.- Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística”*.

Igualmente, el art. 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento exige el dictamen de los municipios colindantes.

En el expediente constan los siguientes informes:

- Informe del Secretario del Ayuntamiento.
- Informe de la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña-Almoguera-Mondéjar.
- Informe del Director General de Patrimonio y Museos, sobre Carta Arqueológica.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Informe de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, sobre Carreteras de titularidad autonómica.
- Evaluación ambiental preliminar. Falta informe de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de haber cumplimentado las determinaciones contenidas en la Evaluación preliminar ambiental.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 6 de junio de 2005.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 1 de julio de 2005, informando favorablemente el Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
- Informe sobre disponibilidad de suministro de agua, de la Directora Gerente de Aguas de Castilla-La Mancha, de 7 de julio de 2005. En el mencionado informe se expone que el Ayuntamiento de Yebra solicitó a la Confederación Hidrográfica del Tajo un caudal del agua que lo evaluaba en 7,79 l/seg. En el mismo informe se pone de manifiesto que el caudal asignable al municipio de Yebra es de 4,21 l/seg. Sin embargo en el Proyecto examinado no se cuantifican las necesidades de agua para el municipio.
- Informe sobre saneamiento y depuración del Servicio Regional de Infraestructura hidráulica de la Consejería de Obras Públicas.

#### **V.- DOCUMENTACIÓN.-**

El Artículo 52 Reglamento de Planeamiento establece que los Planes de Delimitación de Suelo Urbano deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal, salvo la relativa al suelo urbanizable.

La documentación deberá formalizarse en soporte tanto escrito y gráfico, como informático. Esta documentación debe contener:

- 1.- Memoria informativa y justificativa (Art. 41 R.P.).
- 2.- Planos de información (Art. 42 R.P.).
- 3.- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión (Arts. 43, 44, 45, 46 y 47 R.P.).

- 4.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público (Art. 48 R.P.).
- 5.- Planos de ordenación (Art. 49 R.P.).

Examinado el Plan, se comprueba:

- a) Que contiene Memoria informativa y justificativa, comprensiva de los siguientes conceptos:

- Fines y objetivos.
- Vigencia: Indefinida, hasta que concurren una serie de circunstancias.
- Medio físico: Distancia a Madrid: 110 Kms; a Guadalajara: 60 Kms; y a Mondéjar: 22 Kms.
- Medio urbano: La población referida al año 1995 es de 585 habitantes de derecho y 600 habitantes de hecho. Realiza un estudio cronológico de la población, resultando ser regresiva.
- Medio económico: Realiza un estudio económico de la población, resultando que el 66,7% es población agrícola; el 11,1% es población industrial; y el 22,2% es población dedicada a la construcción.
- Medio urbano: Realiza un estudio de las infraestructuras, analizando las vías de comunicación; redes de abastecimiento de agua potable y saneamiento; red de energía eléctrica; equipamiento municipal.
- Análisis de la información.
- Propuesta de planeamiento, con los siguientes apartados:

1) Bases legales.

2) Justificación de la clasificación del suelo.

3) Delimitación de la solución adoptada. De acuerdo con ello, se adopta un modelo territorial con clasificación de suelo consolidado (67-23-37 Has) (casco antiguo, con su actual tipología); suelo urbano de reserva (19-94-00) con las siguientes Unidades de Actuación:

U.A. 1.....	40.000 m <sup>2</sup>
U.A. 2.....	81.400 m <sup>2</sup>
U.A. 3.....	9.040 m <sup>2</sup>
U.A. 4.....	31.880 m <sup>2</sup> , y

suelo rústico, distinguiendo entre rústico de reserva (5.324-81-90 Has) y protegido (protección natural: 168-00-00 Has; protección de infraestructuras: 104-52-00 Has; protección estructural: 12-71-25 Has).

- b) Igualmente se comprueba que el Plan contiene los siguientes planos de información:

- Plano de delimitación del término afectado, a escala 1/25.000
- Plano de accesos y comunicaciones, a escala 1/25.000
- Plano de estado actual de pavimentación de calles, a escala 1/2000
- Plano de red de agua potable existente, a escala 1/2000
- Plano de red de saneamiento existente, a escala 1/2000

- Plano de red de energía eléctrica existente, a escala 1/2000
- Plano de equipamiento de interés público y social, a escala 1/2000
- Plano parcelario actual, a escala 1/2000
- Plano de tipología edificaciones existentes, a escala 1/2000
- Plano de cultivos y aprovechamientos, a escala 1/2000
- Plano de unidades ambientales, a escala 1/25.000
- Plano de geología, a escala 1/25.000

A juicio de este Servicio cumple las especificaciones señaladas en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

c) El documento contiene, asimismo, las normas urbanísticas, con los siguientes capítulos:

- Disposiciones generales.
- Clasificación y calificación del suelo.
- Definición de los elementos urbanísticos
- Proyectos de urbanización
- Proyectos de reparcelación
- Estudios de Detalle
- Proyectos de edificación
- Régimen de concesión de licencias
- Infracciones urbanísticas
- Normas de protección de la red viaria
- Protección de otras redes de transporte
- Protección del medio ambiente
- Suelo urbano
- Suelo rústico
- Ordenanzas reguladoras de la zona viaria
- Ordenanzas reguladoras en las zonas de espacios libres
- Ordenanzas reguladoras en las zonas de equipamiento público
- Ordenanzas reguladoras del casco antiguo
- Ordenanzas reguladoras de la edificación en la zona de ensanche mixto
- Ordenanzas reguladoras de la edificación en la zona residencial grado 1
- Ordenanzas reguladoras de la edificación en la zona residencial grado 2
- Ordenanzas reguladoras de la edificación en la zona residencial grado 3.
- Ordenanzas reguladoras de la edificación de almacenes e industria.

A juicio de este Servicio, el Plan cumple con el contenido de los artículos 43, 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Planeamiento.

d) El documento incorpora el Anexo 1, relativo al Catálogo de suelo residencial público, dando por cumplido lo establecido en el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento.

También incorpora el Anexo 2, relativo al Catálogo de edificios de interés histórico artístico.

e) Por último, el documento aporta los siguientes planos de ordenación:

- Plano de clasificación de suelo, a escala 1/2000, distinguiendo entre suelo urbano consolidado, suelo urbano de reserva y suelo rústico.
- Plano de delimitación del suelo urbano, zonificación, a escala 1/2000.
- Plano de alineaciones y rasantes, a escala 1/2000
- Plano de suelo rústico protegido, a escala 1/25.000.

A juicio de este Servicio, se consideran suficientes los planos de ordenación, con las siguientes salvedades:

- a) Deberá aportarse un plano, a escala 1/2000, con la delimitación de los sistemas generales estructurantes del territorio en los términos establecidos en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento (art. 49.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
- b) La escala del plano para el suelo rústico deberá ser de 1/10.000.

## **VI.- DETERMINACIONES.-**

El artículo 51 Reglamento de Planeamiento, establece las determinaciones de los planes de delimitación de suelo urbano, distinguiendo:

1.- Clasificación del suelo, en urbano (SU) y rústico (SR) en los términos previstos en los artículos 110 a 112 R.P.

- Artículo 111 R.P.:

- a) Suelo urbano consolidado
- b) Suelo urbano de reserva (SUR) (Se ejecutarán mediante obras públicas ordinarias.- Las cesiones serán las previstas en el art. 23 R.P., consistentes en el 10% de aprovechamiento lucrativo y 1/3 de la superficie de todo el SUR, para dotaciones y viario).

- Artículo 112 R.P.:

- a) Suelo rústico de reserva (SRR).
- b) Suelo no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

2.- La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del municipio.

3.- La ordenación detalladas, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia.

-----

El Plan de Delimitación de suelo urbano, clasifica el suelo en urbano consolidado y de reserva, perteneciendo al urbano consolidado 67-23-37 Has, y al suelo urbano de reserva, 19-94-00 Has.

El art. 111 del Reglamento de Planeamiento establece que las cesiones serán las previstas en el art. 23 R.P., consistentes en el 10% de aprovechamiento lucrativo y 1/3 de la superficie de todo el SUR, para dotaciones y viario. Podrá eximirse de la cesión del 10%, cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

En el Plan que se examina no se cuantifican las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público, ni se establece el deber de cesión del 10% municipal, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

Por otra parte, el Plan deberá contemplar, de acuerdo con lo establecido en el art. 111 del Reglamento de Planeamiento, que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

El Plan contempla en el plano de ordenación correspondiente la adscripción de los terrenos a alguna clase de suelo rústico de reserva o protección, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 112 del Reglamento de Planeamiento.

El art. 51.1.b) del Reglamento de Planeamiento determina que los Planes de Delimitación de Suelo Urbano establecerán la definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del municipio.

En el apartado 4 de la Memoria justificativa, se establece esta determinación. No obstante falta por definir las intensidades y densidades de edificación máximas de cada unidad de actuación, así como el establecimiento de fichas que recojan las características de las mismas (art. 24 TRLOTAU).

Por último, el apartado 1.b) del mismo artículo establece que los Planes contemplarán la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.

En el Plan examinado se contempla la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y de reserva, incluyendo las redes de infraestructuras. Sin embargo, en el suelo urbano de reserva no se han previsto las dotaciones comunitarias.

## **VII.- CONCLUSIÓN.**

A la vista de cuanto se manifiesta anteriormente, se propone la suspensión del Plan de Delimitación de Suelo Urbano, a fin de que por el Ayuntamiento se hagan las siguientes correcciones:

1ª.- Deberá modificarse la referencia legal contenida en la Memoria del Plan, relativa a la exención del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal, para adaptarlo a la redacción dada en el artículo 24.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2ª.- Deberá aportarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, justificativo de haber cumplimentado las determinaciones contenidas en la Evaluación Preliminar Ambiental.

3ª.- Dentro de los planos de ordenación, deberá:

- a) Aportarse un plano, a escala 1/2000, con la delimitación de los sistemas generales estructurantes del territorio en los términos establecidos en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento (art. 49.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
- b) La escala del plano para el suelo rústico deberá ser de 1/10.000.

4ª.- Deberán cuantificarse las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público y establecer el deber de cesión del 10% municipal, o la justificación del Ayuntamiento de no generación de plusvalías.

5ª.- Deberá quedar constancia en el Plan que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias.

6ª.- En el suelo urbano de reserva deberán preverse las dotaciones comunitarias.

7ª.- Deberá quedar justificado que la dotación de agua a la que hace referencia la Dirección General del Agua (4,21 l/seg.) es suficiente para el máximo de población prevista en el Plan.

8ª.- Deberán definirse las intensidades y densidades de edificación máximas para el suelo urbano y para cada una de las unidades de actuación, acompañadas de la ficha correspondiente.

Guadalajara, 11 de noviembre de 2005  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bº  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **6º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARANZUEQUE**

Se tramita para informe de acuerdo con el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.

### **OBJETO**

Modificación de las Ordenanzas de Suelo no urbanizable protegido de las Normas Subsidiarias.

Se incluye el uso de vivienda secundaria para explotaciones agrícolas que antes no se permitía.

Mantiene parcela mínima 2.500 m<sup>2</sup> y 25.000 m<sup>2</sup> según terreno de regadío o seco.

### **OBSERVACIONES**

Desde la aparición de la LOTAU, sus determinaciones son vinculantes en la normativa de aplicación directa. Por ello la ordenanza en esta clase de suelo se debe ajustar a lo dispuesto en el Reglamento de Suelo Rústico y en la Instrucción Técnica que los desarrolla (art. 4). Por otra parte por tratarse de suelo rústico de protección se hace necesario obtener informe de Medio Ambiente.

De acuerdo con la Resolución de Director General de Patrimonio y Museos de 15 de julio de 2005, es necesario realizar un "Estudio del Patrimonio Artístico y Arqueológico autorizado por esta Dirección General, del cual se derivará la viabilidad inicial del proyecto referenciado."

Guadalajara, 23 de septiembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7º-INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DRIEBES**

### **1.- OBJETO**

Recalificación de terrenos con Cambio de Ordenanza de aplicación en una zona del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias.

### **JUSTIFICACIÓN**

La justificación se resume en aplicar la Ordenanza RUB (Residencial Unifamiliar Baja), en lugar de la EN (Ensanche), lo que supone la posibilidad de permitir parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> en lugar de 500 m<sup>2</sup>.

Ello es por encontrarse en la zona objeto de la modificación parcelas de 470 m<sup>2</sup>.

### **2.- TRAMITACIÓN**

El expediente lo envía el Ayuntamiento para su tramitación por el art. 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. (RP).

En el expediente no se aporta el trámite de información pública.  
No se considera necesario informe de otros Organismos.

### **3.- ORDENACIÓN**

El documento aportado no recoge la superficie objeto de la modificación, ni plano definitivo de la actuación. Tampoco se encuaderna el documento. En su caso se deberá obtener informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según el art.39.5 del Texto Refundido de la LOTAU.

Las Ordenanzas de aplicación no se modifican, siendo en ambos casos la densidad 14 viv/Ha. y la edificabilidad 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Debería justificar mediante la ordenación de detalle adecuada de la zona que:

- La disminución de la parcela mínima no supone incremento de la densidad ni de la edificabilidad global del área al objeto de garantizar que no es necesario prever dotaciones complementarias. art. 39 y 24 de la LOTAU.

Asimismo se incorporará plano de detalle con el viario de acceso y servicio a la zona.

### **4.- PROPUESTA**

Se aclaren e incorporen las observaciones del punto 3 anterior sobre la Ordenación, antes de remitirlo a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva por el art. 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **8°-INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL N ° 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MILMARCOS**

### **ANTECEDENTES**

Se solicita informe en el periodo de concertación del Plan, a tenor de lo dispuesto en el art. 135.2 del Reglamento de Planeamiento.

### **OBJETO**

Reclasificar una superficie de 668 m<sup>2</sup> de suelo propiedad municipal y colindante con suelo urbano con uso dotacional, para la construcción de un Centro de Desarrollo Local.

El suelo cuenta con los mismos servicios de agua, luz, alcantarillado, energía eléctrica y acceso, que los solares limítrofes.

### **ORDENANZAS**

Se aplica la Ordenanza XIX reguladora del Casco Antiguo. Se aporta corrección de error material del Pleno Municipal de fecha 9 de septiembre de 2005 sustituyendo la ordenanza XXII que figuraba en el documento.

### **TRAMITACION**

De acuerdo con el art. 39 de la LOTAU se seguirá en la innovación del Planeamiento la misma tramitación que en la redacción del Plan.

### **ORDENACION**

La mínima incidencia del objeto de la modificación no supone alteración del modelo territorial ni afecta a la ordenación estructural global del Plan.

### **OTROS INFORMES**

Se aporta informe favorable de Patrimonio

Existe informe de Medio Ambiente manifestando no es necesario Evaluación Ambiental preliminar.

### **CONCLUSION**

- Se considera que el documento aportado reúne las determinaciones necesarias establecidas para la ordenación.
- Se informa favorablemente el documento elaborado.

Guadalajara a 11 de noviembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **9º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE FUENCEMILLÁN**

Con fecha 9 de junio de 2005 se ha recibido, para el trámite de elaboración interadministrativa, el Plan de Ordenación Municipal de Fuencemillán.

Actualmente dispone de Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado con fecha 7 de junio de 1993.

En cumplimiento del art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez estudiada la documentación que se aporta, se informa lo que sigue:

- El modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto sigue en lo sustancial al existente en cuanto no modifica la situación de los dos núcleos urbanos actuales ni aumenta en gran medida la densidad de población actual del municipio. El crecimiento se realiza en lo posible como continuación de los núcleos existentes. Por lo que se concluye que el modelo territorial municipal propuesto es coherente con la estructura actual y con el crecimiento poblacional previsto.

- Se aporta la documentación que define suficientemente la Ordenación estructural.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **10º-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA**

Con fecha 28 de junio de 2005 se ha recibido, para el trámite de concertación interadministrativa, la Modificación nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija.

En cumplimiento del art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y una vez estudiada la documentación que se aporta, se informa lo que sigue:

- El suelo urbanizable de uso industrial con que cuenta Torija se ha ejecutado completamente en cuatro de los cinco sectores definidos por el Plan, estando el último pendiente de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora. La ejecución de estos sectores se ha producido desde el año 2003 en que se aprobó definitivamente el POM.

La modificación que se propone reclasifica suelo rústico de reserva ampliando el suelo urbanizable de uso industrial, ya que el ayuntamiento prevé que el desarrollo industrial del municipio continúe. Los nuevos sectores de esta clase de suelo se sitúan en torno a los polígonos industriales existentes.

- Por otra parte, de los sectores residenciales que define el Plan, no se han ejecutado los sectores R-5, R-6 y R-7 cuya densidad es de 15 viv/Ha. El ayuntamiento propone con esta modificación incrementar su densidad hasta 25 viv/Ha para evitar el consumo de suelo que supone su desarrollo actual.

De acuerdo con el art. 39.2. del Texto Refundido de la LOTAU, se deberá:

**“Art. 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.-**

*2. 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.”*

Por todo ello deberá cumplir lo establecido en el art. 24 de la LOTAU en lo referente a los espacios libres de Sistemas Generales.

- Se concluye que el modelo territorial municipal propuesto es coherente con la estructura actual y con el desarrollo industrial previsto.

- Se considera especialmente relevante el Informe de Carreteras dado que la magnitud de la intervención propiciará la generación de circulaciones intensas.

Guadalajara 23 de Septiembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix-Julio Rodríguez López

**11º-EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN, POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA, DEL POLÍGONO “AMPLIACIÓN DE AGUAS VIVAS”, DE GUADALAJARA.-**

**I.- ANTECEDENTES Y TRÁMITE MUNICIPAL**

**1º.- Antecedentes**

- a) Con fecha 21-11-2002 se firma Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento de Guadalajara y Sepes. Son características del Convenio:
- Ejecución mediante gestión directa.
  - Ejecución mediante expropiación, siendo Sepes la beneficiaria.
  - Ordenación mediante Plan Parcial.
  - Los terrenos conformarán un Patrimonio Municipal del Suelo, y se destinarán a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) En el año 2002, se tramitó, mediante el procedimiento de tasación conjunta, la expropiación de los terrenos para la conexión de la Avda. Sanz Vázquez y la ampliación de Aguas Vivas.
- c) El Plan Parcial de ordenación de la ampliación de Aguas Vivas se aprueba definitivamente, por el Ayuntamiento de Guadalajara, el 8-4-2005.
- d) Con el acuerdo de aprobación del Plan Parcial se adoptan, además, los siguientes acuerdos:
- El sistema de actuación será por gestión directa, mediante expropiación.
  - Iniciar el expediente expropiatorio de los terrenos que no hayan sido adquiridos amistosamente.

-----

**2º.- Trámite municipal:**

- Aprobación inicial del Proyecto, por el Pleno del Ayuntamiento, el día 6 de mayo de 2005.
- Notificación interesados.
- Publicación Guadalajara 2000.
- B.O.P. de 29-7-2005.
- D.O.C.M. de 28-7-2005.
- Alegaciones afectados.- Se presentan 3.
- Pago y ocupación por mutuo acuerdo.
- Informe a las alegaciones por SEPES y el Ayuntamiento.
- Acuerdo Pleno Aytº día 23-9-2005, relativo a rectificación de la relación de fincas de propietarios, desestimación alegaciones y remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo.

**II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN**

### Objeto del Proyecto.-

Valorar todos los bienes y derechos afectados por el Plan Parcial del Sector "Ampliación de Aguas Vivas" de Guadalajara y que previamente no han sido adquiridos por la Entidad beneficiaria (SEPES) en el proceso de mutuos acuerdos o avenencias con sus propietarios. El 82,06% ya es propiedad de SEPES.

### Delimitación. Superficie

Se define la delimitación conforme al ámbito del Plan Parcial de Ordenación aprobado.

La superficie total es de 581.985,58 m<sup>2</sup> con el siguiente desglose:

- Superficie fincas en expropiación . . . . .	76.781,96 m <sup>2</sup>
- Superficie fincas propiedad de SEPES/Ayuntamiento . . . .	477.177,76 m <sup>2</sup>
- Superficie vía pecuaria, caminos etc. . . . .	<u>28.025,86 m<sup>2</sup></u>
Total . . . . .	581.985,58 m <sup>2</sup>

### Clasificación del Suelo

El Plan General clasifica los terrenos como suelo no urbanizable no programado denominado "SNP Ampliación de Aguas Vivas".

El Plan Parcial aprobado establece:

Nº de viviendas . . . . . 2.114 viviendas

Superficie edificable residencial . . . . . 274.820 m<sup>2</sup>

Superficie edificable comercial (bajos) . . . . . 8.879 m<sup>2</sup>

Superficie edificable Terciario-comercial . . . . 63.493,23 m<sup>2</sup>

Uso – Residencial – Con algún régimen de protección pública en su totalidad.

### Valoración

Al amparo de lo prevenido en los artículos 24 y 36 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre el régimen del suelo y valoraciones, y 149 de la LOTAU se utiliza el procedimiento de tasación conjunta.

El criterio de valoración establecido se ajusta a lo establecido en la legislación, en concreto art. 27 de la Ley 6/98 modificado por la Ley 10/2003 de 20 de mayo de medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes, que determina se realizará por el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria en el supuesto como es el caso, de inaplicabilidad de los valores catastrales por modificación de las condiciones urbanísticas.

Aplicando estos criterios se obtiene el valor del suelo por cada metro cuadrado de suelo bruto.

Se aplica el 5% premio de afección.

Total justiprecio – 2.895.095,33 euros. Resulta un precio medio respecto a la superficie pendiente de adquisición (76.781,96 m<sup>2</sup>) de **37,71 euros/m<sup>2</sup>**.

### **III.- PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.-**

Se sigue el método de tasación conjunta, previsto en el art. 149 de la LOTAU y 201 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. La resolución, de acuerdo con la Ley, implicará la declaración de urgencia.

Al aplicar el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente, que deberá contener los siguientes documentos:

- Determinación del polígono con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 al 1:5.000.
- Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- Hoja de justiprecio individualizado de cada finca.
- Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

El Proyecto de expropiación será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.

Las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente.

Informadas las alegaciones se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La Comisión podrá adoptar cualquiera de los siguientes acuerdos: a) aprobación definitiva; b) suspensión del proyecto para que se subsanen deficiencias; y c) denegación del proyecto.

Si se aprueba definitivamente, la resolución se notificará a los interesados, titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado de Expropiación Forzosa a efectos de fijar el justiprecio.

Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente.

La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

### **PROPUESTA DEL SERVICIO.-**

El proyecto examinado se ajusta en todas sus partes a lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como a lo establecido en los arts 201 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, relativos al procedimiento expropiatorio por el método de tasación conjunta.

La discrepancia entre la valoración efectuada por el Ayuntamiento y los particulares, se resuelve, a juicio de este Servicio, por los valores contenidos en el Proyecto del Ayuntamiento, dado que ha utilizado el método residencial dinámico.

Por todo ello, se propone la aprobación del Proyecto remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara, que deberá ser comprensivo de las siguientes determinaciones:

- e) La resolución de aprobación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
- f) El pago o depósito del importe de la valoración establecida en el Proyecto producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.
- g) La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados, titulares de bienes y derechos que figuran el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
- h) Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**12º-NOTIFICACION DEL ERROR MATERIAL DEL P.O.M. DE EL POZO DE GUADALAJARA, PARA RECTIFICAR LA ALTURA DEL SUELO URBANO DE ENSANCHE.-**

Con fecha 24 de junio de 2005 se dirige escrito, por el Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara a la Delegación de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, en el que notifica que en el Plan de Ordenación Municipal ha habido un error material en la transcripción definitiva del mismo, y aporta las páginas diligenciadas para que se sustituyan en el Proyecto.

En el expediente se aportó un informe del Secretario del Ayuntamiento en el que se manifiesta que en el artículo 34 de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal del Pozo de Guadalajara, relativas al Ensanche, por error material en la transcripción del mismo, donde se establece 7 ms de altura debe figurar 7,5 ms.

Como consecuencia de dicho error, es preciso modificar las hojas 150, 151, 154, 157, 162 y 164.

Guadalajara, 11 de noviembre de 2005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**13º-NOTIFICACION SOBRE CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL DEL P.O.M. DE HORCHE**

**OBJETO**

Corregir el error del P.O.M., que clasifica una parcela en la calle Mayor nº 59 con vivienda edificada, en parte como suelo urbano y en parte como urbanizable.

Superficie con cambio de clasificación 88 m².

Se corrige clasificándola toda como urbano.

**EXPEDIENTE**

- Informe favorable de la Técnico Municipal de 7 de Junio de 2005.
- Aprobación del Pleno del Ayuntamiento por unanimidad el 10 de junio de 2005.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **15º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UA-7 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES.**

### **1. ANTECEDENTES**

**Población:** 454 hab.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución.

**Superficie:** 28.916 m<sup>2</sup>.

**Situación:** El sector ocupa la parte noreste del núcleo poblacional, en el paraje denominado "El Corralón". El límite sur de dicho sector lo marca el casco antiguo del pueblo mientras que los límites oeste y este, lo delimitan la carretera de Tórtola de Henares a Torre del Burgo (CM-1003) y el camino de la Soledad que limita con el sector 8 de suelo urbanizable, respectivamente.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

### **2. TRAMITACIÓN**

El expediente se remite para informe según el artículo 122 de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 47: 07-03-2005  
Publicación diario: 24-02-2005  
Resultado de la información pública: 31-03-2005 No se presentan otras alternativas técnicas. Se presentan dos alegaciones, una por D. Alfredo Sanz Muñoz y otra por D. José María Benito Martínez, ambas denegadas.

Acto de apertura de plicas: 19-04-2005  
*Resultado del acto: Se presenta plica única de D. Inocente Martínez Gonzalo*

Presentan:

- Informe del arquitecto D. Jaime de Grandes Pascual sobre el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano U.A.-7. Informa favorablemente del contenido de la Alternativa Técnica con fecha 7 de febrero de 2.005.
- No consta que haya solicitado a la Consejería de Obras Públicas informe vinculante, de acuerdo con el art. 138 del Reglamento de Planeamiento, con relación a la Ley 12/2002 de 27 de junio Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

### **3. PROCEDIMIENTO**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 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** ninguno de los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU, ya que se limita a asumir la ordenación establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares.

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.**

#### **4. ALTERNATIVA TÉCNICA:**

##### **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

El PAU de la U.A.7. del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares presenta un documento que asume y complementa la ordenación detallada incluida en el mismo.

Red viaria: Se completa la prevista en el POM.

Abastecimiento de agua: se pretende conectar las nuevas redes de distribución con la red municipal existente a través de la arteria que discurre por la margen derecha de la carretera CM 1003, junto a la parcela destinada a Equipamiento Comunitario.

Saneamiento: se pretende conectar la nueva red de saneamiento con la existente en la zona sur del sector, en el entronque con la Calle Soledad.

Energía eléctrica: el entronque con el C.T. situado en el núcleo del pueblo se efectuará en el punto definido por la compañía suministradora.

Alumbrado Público: no existe en la actualidad. La propuesta prevé la iluminación de las vías públicas.

Telefonía: la propuesta prevé la conexión al núcleo urbano en el punto definido por la C.T.N.E.

### Normativa Urbanística

PAU UA-7 POM TORTOLA				
	POM		PAU	
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	28.242 m <sup>2</sup>		28.916 m <sup>2</sup>	
<b>Sistemas generales adscritos</b>	No se establecen		No	
<b>Uso principal</b>	Residencial		Residencial	
<b>Edificabilidad bruta (lucrativa)</b>	No se cuantifica		11.566 m <sup>2</sup>	
<b>Coefficiente de homogeneización</b>	1,00		1,00	
<b>Aprovechamiento (Sup x At)</b>	11.297 u.a.		11.566 u.a.	
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,4 u.a./m <sup>2</sup>		0,4 u.a./m <sup>2</sup>	
Superficie neta	No se define		16.920 m <sup>2</sup>	
Densidad máxima	25 Viv./Ha.		25 Viv./Ha.	
Número máximo de viviendas	71 Viviendas.		72 Viviendas.	
<b>ORDENANZA</b>	Ordenanza 02. Edif. Residencial Unifamiliar Con carácter indicativo		Ordenanza 2C. Residencial Unifamiliar UA-7	
	<b>Grado 1º</b>	<b>Grado 2º</b>	<b>Grado Unico</b>	
Parcela mínima (*)	200 m <sup>2</sup> .	500 m <sup>2</sup> .	160	m <sup>2</sup> .
Frente mínimo	6,00 m.	10,00 m.	6,00	m.
Retranqueos	A calle:	A calle:	A calle:	
	3,00 m. / 0,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	0,00	m.
	A linderos:	A linderos:	A linderos:	
	0,00 m. / 3,00 m.	3,00 m. / 0,00 m.	0,00 m.	2,00 m. si luces.
Alturas	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas / 7,50 m.	2 Plantas.	7,50 m.
Ocupación	80%	65%	70	%
Edificabilidad neta	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	160	m <sup>2</sup> /parcela

(\*) Las parcelas resultantes de la reparcelación serán indivisibles.

## Estándares mínimos de calidad urbana

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		28.916 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total	11.566 m <sup>2</sup>	11.566 m <sup>2</sup>
Dotacional	2.313 m <sup>2</sup>	2.335 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	2.892 m <sup>2</sup>	2.960 m <sup>2</sup>
Aparcamiento:		
Privado:	58 plazas	72 Plazas
Público:	58 plazas	58 Plazas
Superficie neta	no se establece	16.920 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	11.566 u.a.	11.566 u.a.
CESION 10% Aprovechamiento	1.156 u.a.	1.692 m <sup>2</sup> 1.156 u.a.
Instalaciones propias	-	-
Red Viaria	no se establece	6.701 m <sup>2</sup>

La ficha resumen de la propuesta técnica recoge como superficie de cesión municipal el 10% de la superficie neta del sector (1.692 m<sup>2</sup>) y en la propuesta de ordenanza, que es única, expresa la edificabilidad máxima en m<sup>2</sup> / parcela, en concreto 160 m<sup>2</sup> / parcela. Por ello, se hace necesaria la definición concreta del modo en que se va a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento.

### ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

En concreto, para las actuaciones edificatorias la aprobación corresponde al Municipio en función de lo que dispongan sus Ordenanzas Municipales, mientras que los proyectos de las actuaciones urbanizadoras conllevarán la tramitación correspondiente a

los Programas de Actuación cuando se tramiten junto a ellos, o al de los Planes Parciales cuando se tramiten independientemente.

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

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

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

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

**De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.**

## **5. PLICA CERRADA**

### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico.

El documento consta:

- a) Compromiso general y particulares.
- b) Inicio de las obras de urbanización.
- c) Garantías (aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización)
- d) Penalizaciones

- e) Forma de pago, según consta en la proposición jurídico-económica.
- f) Criterios de valoración.
- g) Criterios de reparcelación.
- h) Garantías de los propietarios.
- i) Fases de ejecución.
- j) Recepción de las obras.

#### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

- a) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- b) Disponibilidad de los terrenos.
- c) Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- d) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización. Incluye los gastos de conservación hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.
- e) Modo de retribución del urbanizador: se podrá optar entre el pago en metálico y o el pago en especie.
- f) Plazos de ejecución del PAU.
- g) Garantías.

#### **6. CONSIDERACIONES**

La ficha de desarrollo del Sector UA-7 contemplada en el POM de Tórtola de Henares establece las ordenanzas de aplicación, que el PAU modifica sin que dicha modificación afecte a la densidad, aprovechamiento urbanístico ni uso global, y en consecuencia las modificaciones previstas corresponden a la ordenación detallada y no a la estructural.

El art. 11.4 LOTAU establece que en los Convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tenga atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

#### **OBSERVACIONES:**

##### **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de someterse el Proyecto de Urbanización (cuando se redacte) a declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo

establecido en el anexo 3 grupo 7b) del Reglamento General de Impacto Ambiental.

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 23 de agosto de 2005, **el promotor deberá realizar un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico**, para poder identificar, describir y valorar los efectos de dicho proyecto de obra civil sobre el Patrimonio Histórico, evaluando su correspondiente viabilidad/compatibilidad y medidas correctoras.

**En cuanto a la alternativa técnica:**

- El PERI cumple con los estándares de calidad urbana en el art. 31.1 de la LOTAU y en el art. 21. 4. del Reglamento de Planeamiento.
- El PERI asume la ordenación del POM y complementa la ordenación detallada del mismo, detallando la red viaria del sector que no contemplaba el Plan.
- Por cuanto se expresa en el apartado de Normativa Urbanística, se hace necesaria la definición concreta del modo en que se va a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento.

**CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se tengan en consideración las observaciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 23 de septiembre de 2.005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **16º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA A.U. III DEL ENSANCHE DEL P.O.M. DE VALDEAVERUELO**

### **1.- ANTECEDENTES.-**

Población: De acuerdo con el POM de Valdeaveruelo (aprobado definitivamente en 2004), el municipio cuenta con una población de 528 habitantes.

Objeto: Organizar la actividad de la ejecución, siendo su uso característico el de Residencial Unifamiliar.

Superficie: Según POM es de 18.460 m<sup>2</sup>. Según medición topográfica, es de 20.512,45 m<sup>2</sup>.

Situación: El polígono está situado en una amplia parcela comprendida entre la carretera N-320, la C/. Mayor y suelo urbano delimitado en parte por el camino de Valdeaveruelo.

Sistema: Se tramita por gestión indirecta.

### **2.- TRAMITACIÓN.-**

- El expediente se remite para informe según el art. 122 LOTAU.
- Publicación D.O.C.M.: 22 de abril de 2005.
- Publicación diario: 19 de abril de 2005.
- Resultado de la información pública:

No se presentan objeciones ni otras alternativas técnicas.

- Acto de apertura de plicas: Se lleva a cabo el 30 de mayo de 2005, con el resultado de la presentación de una sola proposición jurídico-económica y propuesta de convenio por RATIONINVER, S.A.

### **PROCEDIMIENTO.-**

El artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), establece que en los municipios de menos de 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 **modifica** los parámetros contenidos en el art. 24.1 LOTAU, toda vez que realiza una diferente zonificación de la zona verde y delimita el ámbito de actuación que figura en el POM, clasificando como urbano parte de suelo rústico de reserva, colindante con la zona de protección de la Carretera Nacional 320.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante, al amparo de lo dispuesto en los artículos 38.3 y 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA.-**

En materia de ejecución del planeamiento, el P.O.M. de Valdeaveruelo señala para la U.A. III lo siguiente: *“Gestión indirecta. Iniciativa privada. (Art. 99.1, 109 y siguientes y 117 y siguientes). Ordenación no vinculante. Ordenación definitiva mediante Estudio de Detalle”*

En aplicación del POM, se presenta, como alternativa técnica, el Estudio de Detalle.

#### **A) Características:**

- Densidad: 21 Viv/Ha.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento tipo: 0,50 u.a.
- Uso Global: Residencial.
- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada, en hilera.
- Ordenanzas:
  - Generales: Art. 32 Suelo Urbano.
  - Particulares: Art. 34 Ensanche.
  - Unidad mínima de actuación: La U.A. completa.
  - Cesiones: Art. 69.1.2. Equipamiento preescolar.

#### **B) Cesiones:**

Las cesiones previstas en el Estudio de Detalle, son:

- Zona verde: 2.086,92 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento: Siendo la edificabilidad total de 10.256,23 m<sup>2</sup>, el equipamiento previsto en el Estudio de Detalle es de 2.051,24 m<sup>2</sup>, que se sitúa en la calle 2.
- Aparcamientos: Número de plazas:  $10.256,23 : 200 = 51,29$  plazas.  
Se han diseñado a lo largo del viario 52 plazas de las cuales 2 son de minusválidos. (Art. 21.5 Reglamento de Planeamiento).

#### **C) Instalaciones privadas del Sector:**

Se han previsto la reserva de 2 parcelas para la implantación de un Centro de Transformación y RITU..

La parcela para el Centro de Transformación es de 12,71 m<sup>2</sup>.

La parcela como reserva para la instalación del RITU tiene una superficie de 16,00 m<sup>2</sup>.

#### **D) Superficie lucrativa:**

La superficie neta es de 11.573 m<sup>2</sup>, siendo la parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento municipal se establece en el 10% del aprovechamiento lucrativo, equivalente a 1.157,34 m<sup>2</sup>, superficie a situar preferentemente en las parcelas junto a la parcela de Equipamiento establecida.

#### **E) Modificación de la zona verde prevista en el P.O.M.:**

El Estudio de Detalle **modifica la localización de las zonas verdes previstas en el P.O.M.**

El P.O.M. establece, para el ámbito de actuación de la U.A. III, una ordenación no vinculante, remitiéndose para la ordenación definitiva al Estudio de Detalle.

#### F) Estándares mínimos de calidad urbana:

	LOTAU	PAU
<b>Superficie a ordenar</b>		<b>20.512'45 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad lucrativa total</b>		
<b>Dotacional</b>	<b>2.051'24 m<sup>2</sup></b>	<b>2.051'24 m<sup>2</sup></b>
<b>Zonas verdes</b>	<b>2.051'24 m<sup>2</sup></b>	<b>2.086'92 m<sup>2</sup></b>
<b>Aparcamiento</b>	<b>51'29</b>	<b>52</b>
<b>Superficie neta</b>		<b>11.573'49 m<sup>2</sup></b>
<b>Aprovechamiento</b>	<b>0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 10.256'23 m<sup>2</sup></b>	<b>0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 10.256'23 m<sup>2</sup></b>
<b>Suelo 10% Aprovechamiento</b>	<b>10% aprovecham. lucrativo</b>	<b>1.157'34 m<sup>2</sup> suelo neto</b>
<b>Instalaciones propias</b>		
<b>Reda viaria</b>		<b>4.772'09 m<sup>2</sup></b>

#### G) Delimitación de la UA-III.-

El Estudio de Detalle invade la delimitación de la UA-III contemplada en el Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo, de forma que, en la zona de protección de la Carretera N-320, clasifica parte de suelo rústico como urbano.

En consecuencia, infringe el artículo 28 del Texto Refundido LOTAU

-----

#### **ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-**

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Anteproyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

En el expediente administrativo figura copia del D.O.C.M. de 9 de junio de 2005 en el que consta la resolución de 23 de mayo de 2005, de la Delegación de Medio Ambiente de Guadalajara, sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización, considerando **que no es necesario someter el Proyecto de Urbanización de la Zona III del Ensanche de Valdeaveruelo a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental**.

-----

#### **4.- PLICA CERRADA.-**

Propuesta de Convenio:

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico.

En el documento consta:

a) Ambito de desarrollo del programa.

- b) Obras de urbanización incluidas en el programa.
- c) Proyectos y documentos que corresponde al urbanizador elaborar y promover-
- d) Cesión de la adjudicación.
- e) Cesión de terrenos.
- f) Participación de la Administración pública en las plusvalías.
- g) Reparcelaciones.
- h) Plazos de desarrollo del programa.
- i) Garantías ofrecidas por el urbanizador.
- j) Responsabilidad del urbanizador frente a terceros.
- k) Vigencia, caducidad y resolución del programa
- l) Recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.
- m) Cambios introducidos por la Administración en el planeamiento o las obras.
- n) Seguro de responsabilidad civil.

- **Proposición jurídico-económica:**

Se aporta proposición jurídico-económica:

En el documento consta:

- a) Costo de la actuación.
- b) Compromiso del urbanizador con los propietarios.
- c) Plazos
- d) Garantías.
- e) Penalizaciones.
- f) Garantías de los propietarios
- g) Retribución del urbanizador y modalidad.
- h) Actualización de la retribución.
- i) Propuesta de compra del aprovechamiento no patrimonializable al Ayuntamiento.

**5.- CONSIDERACIONES.-**

### **Solicitud de informes:**

El art. 145 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los artículos 138 y 139 del Reglamento.

El art. 138 dispone que durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos y gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos. En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley Reguladora del Ciclo integral del agua.

El anexo IV del Reglamento de Planeamiento señala cuándo son necesarios los informes de la Consejería competente en materia de educación.

La Ley de Carreteras del Estado y de Castilla-La Mancha exigen informe del órgano titular de la Carretera cuando el Plan esté afectado por alguna carretera.

La Ley de Impacto Ambiental, exige la solicitud de informe a la Consejería de Medio Ambiente, en los Proyectos de Urbanización.

El art. 11.4 LOTAU establece que en los Convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tenga atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

En el expediente administrativo figuran las siguientes solicitudes de informes:

- a) Solicitud a la Consejería de Medio Ambiente y su contestación.
- b) Solicitud a la Demarcación de Carreteras del Estado. No consta la contestación.
- c) No consta la solicitud de informe a la Consejería de Obras Públicas, a los efectos de lo dispuesto en el art. 16.1 del Ciclo Integral del Agua.
- d) Se propone en el Convenio Urbanístico la sustitución del pago en metálico del aprovechamiento urbanístico municipal, sin que conste el informe de los servicios municipales.

### Observaciones:

En cuanto al expediente administrativo:

- a) Antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. deberán tenerse en cuenta lo expuesto anteriormente con relación a la solicitud de informes.
- b) En cuanto a la alternativa técnica: El Estudio de Detalle infringe el artículo 28 del Texto Refundido LOTAU, ya que reclasifica suelo rústico de especial

protección como urbano, no siendo posible mediante esta figura de planeamiento.

Los viales previstos en el POM , quedan disminuidos en el PAU (art. 73.3 del Reglamento de Planeamiento.).

La ordenación propuesta no es admisible mediante la figura del Estudio de Detalle, toda vez, que como queda expuesto, infringiría el art. 28 del Texto Refundido LOTAU,; siendo el instrumento urbanístico adecuado para modificar la ordenación el PERIM, siempre que se respete el suelo rústico de especial protección. En caso contrario se debería tramitar una Modificación Puntual.

### **CONCLUSIÓN.-**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe **preceptivo y vinculante**, con la consideración de desfavorable, en el que se tengan en consideración las observaciones anteriormente expuestas.

Guadalajara, 11 de noviembre de 2005  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**17º-HIENDELAENCINA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PARA LA EJECUCIÓN DE VIARIO Y DESARROLLO DE LA PARCELA SITA EN LA C/ JARDÍN S/N PROMOVIDO POR “EDIFICACIONES Y TECNOLOGÍA FUTURO REAL STATE, S.L”.**

**1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 121 habitantes.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución de viario y desarrollo de la parcela.

**Superficie:** 5.676,75 m<sup>2</sup>.

**Situación:** se sitúa en la zona de Ensanche del Casco Urbano de Hiendelaencina.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**2.- TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 122 de la LOTAU. La Alternativa Técnica asume la Ordenación Detallada del Anexo al Estudio de Detalle previo e informado favorablemente por la C.P.U. el 26 de abril de 2.005.

Publicación D.O.C.M. nº 128 :	28-06-2.005
Publicación “Nueva Alcarria”:	04-07-2.005
Resultado de la información pública:	28-07-2.005
No se presentan alegaciones ni alternativas técnicas.	

Acto de apertura de plicas:	17-08-2.005
Resultado del acto:	Plica única.

Aprobación inicial:	30-08-2.005
---------------------	-------------

Presentan:

- Alternativa Técnica asumiendo la Ordenación Detallada y Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de Convenio Urbanístico.
- Proposición Jurídico-económica.

**3. PROCEDIMIENTO**

El PAU se tramita por el artículo 122 del TR de la LOTAU. Con independencia de ello, el Estudio de Detalle que asume el PAU, fue informado favorablemente por la C.P.U. en sesión celebrada el 26 de abril de 2.005.

#### **4.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

El documento que define la ordenación de esta zona se sustituye por un compromiso de asunción de la ordenación detallada recogida en el Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación y en el Anexo al Estudio de Detalle, informados por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de abril de 2005.

#### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

El Proyecto de Urbanización incluye:

- Memoria descriptiva
- Planos de proyecto y de detalle
- Presupuesto
- Pliego de condiciones

El Proyecto de Urbanización incluye el diseño de las redes de saneamiento, distribución de agua, alumbrado y telefonía, con acometidas a las redes existentes por la C/ Jardín.

De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3, Grupo 7b) del Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental, el Proyecto de Urbanización deberá someterse a Evaluación del Impacto Ambiental por procedimiento simplificado, según la decisión que adopte el órgano ambiental en función de las características del mismo.

#### **5.- PLICA CERRADA**

#### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

Se aporta propuesta de Convenio Urbanístico.

El documento consta:

- a) Compromisos y relaciones con el Ayuntamiento.
- b) Inicio de las obras de urbanización y plazo de ejecución.
- c) Garantías (aval bancario por el 7% del coste previsto de las obras de urbanización)
- d) Forma de pago: no procede, el urbanizador es el propietario de la totalidad de los terrenos que conforman la U.A.
- e) Criterios de valoración: La valoración del suelo para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se fijará por parte del mismo. No se aporta valoración en cumplimiento del artículo 11.4 de la LOTAU.

- f) Recepción de las obras.

**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

- a) Relaciones entre el urbanizador y los propietarios: no se desarrollan estas relaciones al coincidir urbanizador y propietario.
- b) Los costes de Urbanización incluyendo los gastos generales ascienden a 130.209,72 €. No se incluyen gastos financieros ni beneficio del urbanizador por ser el único propietario. El coste de urbanización no incluye los gastos de conservación de las obras hasta la recepción de las mismas por la Administración.
- c) Retribución del urbanizador. No se establece por coincidir urbanizador y propietario.

**6.- CONSIDERACIONES**

No se establece modificación alguna, asumiendo el PAU la ordenación del Estudio de Detalle informado previamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de abril de 2.005.

El art. 11.4 LOTAU establece que en los Convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tenga atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.

**OBSERVACIONES:**

**En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, relativo a la necesidad de someterse el proyecto de Urbanización a declaración de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo 3 grupo 7b) del Reglamento General de Impacto Ambiental.
- En cumplimiento del artículo 11.4 de la LOTAU, habrá de aportarse la valoración practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en la correspondiente Administración.
- Los gastos de urbanización no incluyen los de conservación de la urbanización hasta la recepción de las mismas por parte de la Administración. (Art. 115.2 del TR de la LOTAU)

**En cuanto a la alternativa técnica:**

- El PAU asume la ordenación del Estudio de Detalle.

**CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

En Guadalajara 11 de noviembre de 2.005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**18º-INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PROMOVIDO POR “RESIDENCIAL YUNQUERA, S.A. Y ARNAMAR 3, S.L.”.**

**1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 2.606 de habitantes.

**Objeto:** Organizar la actividad de ejecución.

**Superficie:** 82.856 m<sup>2</sup>.

**Situación:** El sector 4 de las NNSS se encuentra situado al sur del casco urbano del Término Municipal.

**Sistema:** Gestión Indirecta.

**2.- TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 122 de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 148:	16-08-2004
Publicación diario “Local”:	30-08-2004
Resultado de la información pública:	Se presentan tres alegaciones y alternativa técnica única.
Acto de apertura de plicas:	06-10-2004
Resultado del acto:	Apertura de la única proposición jurídico-económica y propuesta de convenio

Presentan:

- Informe del Técnico Municipal del Plan Parcial y Proyecto de urbanización del Sector S 4 de las NNSS de Junquera de Henares visados con fecha de 15 de junio de 2004, de fecha 5 de agosto de 2004.

Se hacen diversas observaciones y el proyecto resulta modificado para recogerlas. No se aporta el documento modificado visado ni diligenciado por el Ayuntamiento.

- Urbanización del sector S-4 en Junquera de Informe del Técnico Municipal de fecha 8 de marzo de 2005.
- Publicación en el DOCM 187 de 7 de octubre de 2004 de la resolución de 13-09-2004 de la Delegación Provincial de **Medio Ambiente** de Guadalajara, sobre la **no necesidad de someterse a evaluación de impacto ambiental** el Proyecto de Henares.

### **3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:**

#### **PLAN PARCIAL.**

En cuanto a la O.E. el Plan Parcial asume el uso global de las NNSS y justifica:

- 1) La no necesidad de sistemas generales de dotaciones por ser suficientes los existentes para la población prevista.  
Para una población prevista de 8.821 hab. la superficie mínima del sistema general de parques y jardines, según el art. 19.5 del RP, sería 22.053 m<sup>2</sup>, necesidad sobradamente cubierta por el Parque Público existente "Virgen de la Granja" con una superficie total de 36.920 m<sup>2</sup>.
- 2) El aumento de la densidad de edificación por dedicarse este exceso de viviendas (36 viv.) a jóvenes, según establece la Disposición Transitoria 2ª del RP.

El PP contiene las determinaciones propias de la O.D.

#### **Normativa Urbanística**

	<b>NN.SS.</b>	<b>PAU</b>
Superficie total	-- m <sup>2</sup>	82.856 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales adscritos ó según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican s. rúst	-- m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Edificabilidad bruta	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento urbanístico	--	41.428 m <sup>2</sup>
Superficie neta	--	46.117 m <sup>2</sup>
Densidad	30 viv/Ha	34.276 viv/Ha
Altura máxima	2 plantas	2 plantas

El incremento de densidad es de 4.27%

<b>TIPOLOGÍA</b>	Unifamiliar libre	Multifamiliar libre	Multifamiliar protegida	Total
S neta	37.815 m <sup>2</sup>	4.942 m <sup>2</sup>	3.360 m <sup>2</sup>	46.117 m <sup>2</sup>
Coef. Edif.	0.8363	1.10	1.30	0.8983
S edificable	31.624 m <sup>2</sup>	5.436 m <sup>2</sup>	4.368 m <sup>2</sup>	41.428 m <sup>2</sup>
Coef. Homog.	1.75	1.25	1.00	
Aprovechamiento ponderado	55.342 ua	6.795 ua	4.368 ua	66.505 ua
Nº de viviendas	191	46	47	284
S media viv.	165,5 m <sup>2</sup>	118,17 m <sup>2</sup>	92,94 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENANZA</b>				
S mín parcela	170 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	
Frente mín	6	--	--	
Ocupación	50%	60%	70%	
Retranqueos	A alineación oficial 3 m a fachada y 2m resto. Resto de linderos no medianeros 3m	3m a alineación oficial, resto de linderos no medianeros 3m. puede adosarse si hay multifamiliar	3m a alineación oficial, resto de linderos no medianeros 3m. puede adosarse si hay multifamiliar	
Altura máx	2 plantas, 7m	2 plantas, 7m	2 plantas, 7m	

#### Estándares mínimos de calidad urbana

	<b>LOTAU</b>	<b>PAU</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		82.856 m <sup>2</sup>
Edificabilidad lucrativa total		41.428 m <sup>2</sup> c
Dotacional	8.285,6 m <sup>2</sup>	8.910 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	8.285,6 m <sup>2</sup>	8.795 m <sup>2</sup>
Aparcamiento	572 privado 286 en viario 858 totales	572 interiores 106 viario 678 totales
Superficie neta	--	46.117 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	--	66.505 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	6.650,5 u.a.	4.971,09 m <sup>2</sup> 6.583,17 u.a.
Instalaciones propias	--	120 m <sup>2</sup>
Red Viaria	--	18.914 m <sup>2</sup>

La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento capaz de materializar el 10% del del Área de Reparto se establece en las siguientes parcelas:

- Una parcela de ordenanza multifamiliar protegida donde se ubicarán 47 viviendas, 36 de menos de 85 m<sup>2</sup> para jóvenes y el resto menores de 120 m<sup>2</sup>. Esta parcela tiene un aprovechamiento de 4.368 u.a.

- Una parcela de ordenanza multifamiliar libre donde se ubicarán 15 viviendas más. A esta parcela corresponde un aprovechamiento de 2.215,17 u.a.

Se observa que con la cesión de estas parcelas no se cumple el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por una diferencia de 67.33 u.a.

La previsión de plazas de aparcamientos no se cumple, ya que en el viario se sitúan 106 plazas en lugar de 286.

#### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

El Proyecto de Urbanización está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria general
- Movimiento de tierras y pavimentación
- Proyecto de red de distribución de agua
- Proyecto de red de saneamiento
- Proyecto de red eléctrica de media tensión y centros de transformación
- Proyectos de red eléctrica de baja tensión
- Proyecto de canalización telefónica
- Proyecto de alumbrado público
- Proyecto de jardinería y red de riego
- Estudio de seguridad y salud

#### **4.- PLICA CERRADA**

##### **PROPUESTA DE CONVENIO:**

El documento consta de:

- Compromisos.
- Constitución de garantía.
- Inicio de obras.
- Finalización de obras.
- Penalización por incumplimiento de plazos establecidos.
- Recepción de obras.

##### **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:**

El documento consta de:

- Relación de propietarios de terrenos incluidos en el sector y criterios para el pago de las cargas de urbanización.
- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización en 4.854.246,98 €. Incluye los gastos de conservación hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento.
- Compromisos del urbanizador con los propietarios.
- Modo de retribución del urbanizador.

#### **5.- CONSIDERACIONES**

- El PP aumenta la densidad de 30 viv/Ha de las NNSS a 34.28 viv/Ha, manteniendo la edificabilidad. Este aumento de densidad implica una modificación de la O.E. y el aumento de sistemas generales, no obstante el PP justifica la no necesidad de los mismos.

#### **OBSERVACIONES:**

##### **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- En virtud del artículo 11.4. de la LOTAU los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración.
- Las parcela dotacional que se encuentra dentro de la zona de afección de la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona se va a destinar a aparcamiento en superficie de titularidad municipal, por lo que en virtud del art. 286 del Reglamento de la Ley 16/1987 sobre Ordenación de los Transportes Terrestres, se hace necesario requerir la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
- En cumplimiento de lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento en cuanto a “Reservas para Uso Educativo”, se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.
- El Plan incluye una pista deportiva en una parcela dedicada a zonas verdes, en detrimento de su superficie. Deberá justificarse.
- En cumplimiento del artículo 138.2 del RP, deberá aportarse el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- El documento de Plan Parcial presentado no está diligenciado por el Ayuntamiento ni visado del Colegio Profesional correspondiente.

##### **En cuanto a la alternativa técnica:**

- El PP aumenta la densidad de 30 viv/Ha de las NNSS a 34.28 viv/Ha, manteniendo la edificabilidad. Este aumento de densidad implica una modificación de la O.E. y el aumento de sistemas generales, no obstante el PP justifica la no necesidad de los mismos.

- Por otra parte, justifica este aumento de densidad, que es inferior al 25%, de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª del RP, destinando el excedente de viviendas resultante a jóvenes, limitando su superficie a 85 m<sup>2</sup>.
- No se cumple con la cesión al Ayuntamiento para su participación de las plusvalías que genera la actuación urbanística siendo inferior al 10% del aprovechamiento (6.583 u.a. frente a 6.650)
- No se cumple con las previsión de plazas de aparcamiento establecidas en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento.

### **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

Guadalajara 11 de noviembre de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix-Julio Rodríguez López

## **19º-ESTUDIO DE DETALLE EN C/ CAMINO VIEJO, Nº 3, EN SIGÜENZA A PROPUESTA DE D. JESÚS CANFRÁN LUCENA.**

### **1.- ANTECEDENTES**

**Población:** 4.725 habitantes

**Objeto:** definición de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes.

**Superficie:** 11.605,00 m<sup>2</sup>.

**Situación:** El solar está situado en suelo urbano entre la C/ Camino Viejo de las Huelgas y el río Henares. El solar linda con el Camino Viejo, la comunidad de vecinos Camino Viejo nº 5 y urbanización "La Morera" en su lado Norte y con el río Henares al sur.

#### **Procedencia de redacción de Estudio de Detalle:**

Actualmente Sigüenza cuenta con NNSS aprobadas en 1.990. Éstas establecen en el apartado 2.7.3 de las Normas Urbanísticas las condiciones para la redacción y el contenido de los Estudios de Detalle.

**2.7.3.b) *La delimitación del ámbito de estudio habrá de ser propuesta y aceptada por el Ayuntamiento. En casos especiales, el Ayuntamiento podrá admitir la redacción de Estudios de Detalle de ámbito menor que el de la manzana.***

El Estudio de Detalle se presenta tras solicitarlo el Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza y después de haber presentado a los servicios técnicos del mismo algunas propuestas de ordenación de la finca objeto del estudio. Así mismo, se aporta informe favorable del Arquitecto Municipal sobre el Estudio de Detalle.

Por otra parte, el Estudio de Detalle presentado prevé el trazado del viario, las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes dentro de su área de actuación, en desarrollo de las normas subsidiarias, por lo que entendemos sería la figura de desarrollo adecuada con independencia de que las citadas normas no hayan previsto su formulación expresamente.

Como más adelante se verá en el punto nº 4, el Estudio de Detalle excede de los límites previstos en el art. 28 de la LOTAU y art. 73 del RP, por lo que de pretender desarrollar este área en las condiciones previstas en el documento, tendrá que tramitarse a través de otra figura de planeamiento.

### **2.- TRAMITACIÓN:**

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del TR de la LOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 18: 09-02-2004  
Publicación diario "Nueva Alcarria": 02-02-2004

Resultado de la información pública: 05-03-2004  
No se presentan reclamaciones ni alegaciones.

Presentan:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 20 de febrero de 2004, cuyo contenido exige que la documentación técnica del Estudio de Detalle incluya un estudio de delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados así como un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias en los mismos y la delimitación de zonas inundables. Así mismo, el informe indica que cualquier actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la preceptiva autorización de ese Organismo según establece la vigente legislación de aguas.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 14 de enero de 2005 que manifiesta que dado que la documentación técnica presentada no dilucida si la actuación propuesta es o no inundable a pesar de haberse solicitado al Organismo de cuenca datos pertinentes del expediente de Apeo y Deslinde del Dominio Público Hidráulico de un tramo del río Henares en los términos municipales de Sigüenza y Baides (Expdte.: 42.008/00), el contenido del informe emitido por el Organismo de cuenca con fecha 20 de febrero de 2004 sigue siendo válido, significando que cuando se pretenda desarrollar la actuación precitada y siempre que afecte al cauce y/o zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de ese Organismo.
- Informe favorable del Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Sigüenza a la propuesta de Estudio de Detalle presentada.

### **3.- PROCEDIMIENTO:**

El artículo 145 del Reglamento de Planeamiento establece que ***los Estudios de Detalle se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales en los art. 138-139 del mismo documento.***

Artículo 138.2.3º: ***durante el período de información pública, al que habrá de someterse el documento, se habrán de requerir y evacuar los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 del TR de la LOTAU.***

En cuanto a la aprobación de los Planes Parciales, el art. 139 establece que ***en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la C.P.U. sobre la adecuación del documento a las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.***

#### **4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE:**

A este Estudio de Detalle es de aplicación la Disposición Transitoria 1ª del TR de la LOTAU, que establece el Régimen Urbanístico del Suelo. En concreto el apartado 1.3. Suelo clasificado como urbano, que establece:

***b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se la aplicarán las siguientes normas:***

***3ª. Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión del suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.***

La modificación nº 4 de las NNSS de Sigüenza, aprobada en 1994, suprime la figura de la unidad de actuación UA3, a la que pertenecía el solar objeto del Estudio de Detalle, pasando a regirse por el régimen ordinario de las normas. Así mismo, establece que las cesiones de viales y de zona verde se efectuarán por cada propietario correspondiente, conforme a las siguientes superficies:

- Cesión para viales	4.600 m <sup>2</sup>
- Cesión zona verde	5.450 m <sup>2</sup>
- Ordenanza III	18.250 m <sup>2</sup>
- Superficie total aproximada de la UA3	28.300 m <sup>2</sup>

Por otra parte, establece que la ordenanza que afectará a la manzana será la Ordenanza III "Edificación en bloque abierto" de las vigentes Normas Subsidiarias.

El Estudio de Detalle ordena una superficie de 11.605 m<sup>2</sup>, a los que corresponderá la parte proporcional de estas cesiones, que son:

- Cesión para viales	1.886,33 m <sup>2</sup>
- Cesión zona verde	2.234,89 m <sup>2</sup>
- Ordenanza III	7.483,78 m <sup>2</sup>

En los cuadros comparativos siguientes se observa como el Estudio de Detalle no cumple con la cesión de zonas verdes y por lo tanto la superficie neta para la aplicación de la ordenanza establecida es mayor.

También se observa que la ocupación es mayor que la establecida en las NNSS lo que implica un aumento de la edificabilidad por aplicación de los parámetros de ocupación y nº máximo de plantas, ya que las NNSS no establecen expresamente la edificabilidad.

## Normativa Urbanística

	<b>NN.SS.</b>	<b>E.D.</b>
Superficie total	28.300 m <sup>2</sup>	11.605 m <sup>2</sup>
Uso principal	Residencial en bloque abierto	Residencial en bloque abierto
Edificabilidad bruta (lucrativa)	-- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie neta	18.250 m <sup>2</sup> para la superficie total / 7.483,78 m <sup>2</sup> para la superficie correspondiente al E.D.	<b>8.102,70 m<sup>2</sup></b>
Ordenanza	Ordenanza III	Ordenanza III
Parcela mínima	No se fija. (*)	No se fija. (*1)
Frente mínimo	30 m	30 m.
Alineaciones	Las existentes.	Las existentes.
Separación a linderos	6 m (**)	6 m.
Separación de bloques	No menor de la mitad de la altura del más alto. (***)	No menor de la mitad de la altura del más alto. (*2)
Dimensiones de los bloques	Menor de 50 m en bloques sin patios cerrados ancho máximo 18 m en bloques con patios cerrados ancho máximo 25 m	Menor de 50 m en bloques sin patios cerrados ancho máximo 18 m en bloques con patios cerrados ancho máximo 25 m
Alturas	4 plantas, 12.4 m	4 plantas, 12.4 m
Ocupación	45 % (60% bajo rasante) 8.212,5m <sup>2</sup> para la superficie total / 3.367,70 m <sup>2</sup> para la superficie correspondiente al E.D.	<b>mayor 45 % 4.119 m<sup>2</sup> (*3)</b>
Edificabilidad neta	-- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-- m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(\*1) A efectos de nuevas parcelaciones:  $S_{\min} = 720 \text{ m}^2$

Frente mínimo= 30 m.

Podrá inscribirse círculo de 15 m de diámetro.

(\*2) Además deberán guardar las siguientes separaciones:

separación en bloques sin patios cerrados igual a la altura

separación en bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura

La separación será la mitad de la establecida anteriormente en los siguientes casos:

de los bloques a linderos con otras parcelas afectadas por la misma ordenanza

de los bloques a los ejes de las calles

(\*3) El Estudio de Detalle justifica ocupaciones por parcela inferiores al 45% sobre superficies totales y no netas..

## Estándares mínimos de calidad urbana

	<b>NNSS</b>	<b>E.D.</b>
<b>Superficie a ordenar</b>		11.605,00 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	2.234,89 m <sup>2</sup>	--
Superficie neta	7.483,78 m <sup>2</sup>	<b>8.102,70 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento	No lo fija	No lo fija
Red Viaria	1.886,33 m <sup>2</sup>	3.502,30 m <sup>2</sup>

El presente Estudio de Detalle no cumple los artículos 28 de la LOTAU y 73 del RP que establecen los límites de su objeto.

El art. 73.2 RP establece: ***Los ED deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:***

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo.***
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico***
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.***

## **5.- CONSIDERACIONES**

Si se pretende llevar a efecto la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle, y teniendo en cuenta que la ordenación supone un aumento de edificabilidad y cambio de las ordenanzas, deberá hacerse a través de la figura de desarrollo adecuada.

Por el contrario y en caso de continuar la tramitación de esta figura, tendrá que asumir las determinaciones que las NNSS han establecido, dando cumplimiento a los artículos 28 del TR de la LOTAU y 73 del RP.

### **OBSERVACIONES:**

#### **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

- Como se indica en los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se hace necesario que la documentación técnica presentada incluya un estudio de los terrenos que determine si éstos son inundables o no y la autorización de ese Organismo para la actuación propuesta.
- Para la ejecución del Estudio de Detalle o instrumento urbanístico sustitutorio, deberá tramitarse un Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **En cuanto a la alternativa técnica:**

- No cumple con las reservas de zonas verdes establecidas por las NNSS.
- No cumple la condición de ocupación.
- La aplicación de los parámetros de ocupación y número máximo de plantas implican un aumento de edificabilidad respecto de la aplicación de los mismos parámetros de las NNSS.

## **CONCLUSIÓN**

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe desfavorable en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas.

En Guadalajara, 11 de noviembre de 2.005

Vº Bº  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

La Arquitecta

Fdo: Félix Julio Rodríguez López

Fdo: Virginia Marchena Valle

**20º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE UNA INDUSTRIA DE PREMEZCLADOS VITAMÍNICOS-MINERALES Y NÚCLEOS, EN ALMOGUERA, PROMOVIDO POR TÉCNICAS IBÉRICAS DE ALIMENTACIÓN ANIMAL, S.A.**

**I.- OBJETO.-**

El proyecto tiene por objeto la construcción de una planta para fabricación y comercialización de correctores, aditivos y núcleos, en suelo rústico, en el municipio de Almoguera.

**II.- CARACTERÍSTICAS.-**

La nave se pretende construir en suelo no urbanizable no protegido, según las NN.SS. de Almoguera.

Se encuentra situada en la parcela 76 a-77 a del polígono 12 de rústica.

La parcela tiene una extensión de 26.072 m<sup>2</sup>, con una superficie ocupada de 2.302,36 m<sup>2</sup> y de 3.474,69 m<sup>2</sup> construida.

**III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

El municipio de Almoguera cuenta con Normas Subsidiarias municipales. Son de aplicación, por tanto, las Normas Subsidiarias municipales, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse, previa obtención de la preceptiva calificación urbanística, los siguientes actos "*Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen*".

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

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

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

El art. 23 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando

la ordenación territorial y urbanística no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones: a) que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población; b) que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El art. 7 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y productivas.

El mismo artículo establece que la superficie máxima ocupada por la edificación en los casos previstos en este apartado no podrá superar el 10% del total de la finca.

#### **IV.- PROCEDIMIENTO.-**

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe del alcalde del Ayuntamiento, en el que se hace constar que el terreno donde se pretende implantar la industria es un suelo rústico de reserva en proceso de reclasificación a suelo urbanizable de uso industrial, con informe ambientalmente viable, según la Evaluación Ambiental Preliminar; que el terreno elegido es el adecuado para el ejercicio de la actividad, cumpliendo con la ordenación urbanística, exceptuando la altura máxima, y que de acuerdo con el proyecto se considera necesaria la altura indicada para el desarrollo de la actividad; que no existe riesgo de formación de núcleo de población; que no requiere evaluación de impacto ambiental; y que desde el punto de vista socioeconómico es de gran interés para el municipio.
- Publicación, en el D.O.C.M. de fecha 22 de junio de 2005.
- Publicación en el periódico Guadalajara dos mil, de 10 de junio de 2005.
- Publicación en el B.O.P. de 10 de junio de 2005.
- Informe del Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Almoguera, en el que se manifiesta que la actividad industrial se encuentra calificada como molesta por el RAMINP, por ruidos, vibraciones y producción de polvo, por lo que debe alejarse del núcleo urbano 2 Kms. Así mismo informa que el suelo está clasificada como rústico de reserva en proceso de reclasificación como suelo urbanizable de uso industrial. Informa que la construcción cumple con las Normas urbanísticas para el suelo rústico si se admite por el Ayuntamiento el interés social. En cuanto a las demás determinaciones, cumple con la normativa urbanística, a excepción de la altura máxima permitida a cumbre, pero que la considera admisible teniendo en cuenta las características específicas de la actividad.
- Se trata de una instalación sometida a Calificación por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas. Se aporta expediente de solicitud municipal.

## **V.- CONCLUSIÓN.-**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que el proyecto reúne los requisitos exigidos por las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en lo referente a la extensión de la parcela, ocupación de la edificación, así como que el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y peligrosas exige su alejamiento del núcleo de población, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, condicionada al informe de la Consejería de Sanidad (relativo a la calificación de la actividad), y que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

Guadalajara, 6 de octubre de 2.005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**20º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE HABILITACIÓN DE NAVE PARA CASA RURAL, EN SACECORBO, PROMOVIDO POR DÑA SOLEDAD LÓPEZ GRANIZO.-**

**I.- OBJETO.-**

Tiene por objeto la ejecución de la habilitación de una nave con destino a casa rural, situado en Sacecorbo, en la Carretera de Sacecorbo a Ocentejo s/n.

**II.- CARACTERÍSTICAS.-**

La nave, tiene una superficie de 208,05 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicada en una parcela de 4,00 has, situado fuera del núcleo de población.

La habilitación se concreta en la construcción de un salón, un comedor, una cocina, 6 habitaciones y 6 cuartos de baño.

La parcela se encuentra, según manifiesta el Proyecto, dentro del P.O.R.N. pero fuera de los límites del Parque Natural del Alto Tajo.

**III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

El municipio de Sacecorbo no cuenta con planeamiento urbanístico municipal. Son de aplicación las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, el Texto Refundido de la LOTAU, el Reglamento de Suelo Rústico y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

El art. 54 del TRLOTAU establece que en suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:” d) *La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes*”.

El art. 55.2 del TRLOTAU que establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- d) Tener carácter de aisladas.
- e) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- f) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio.

El art. 60 f) TRLOTAU, que establece que la implantación y el funcionamiento de instalaciones de turismo rural, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

El art. 27 del Reglamento de Suelo Rústico, que determina que los establecimientos de turismo rural, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

El art. 9.3 y 5 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, que establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, siendo la superficie máxima ocupada del 10% en el caso de establecimientos de turismo rural.

#### **IV.- PROCEDIMIENTO.-**

Se remite el expediente administrativo instruido por el Ayuntamiento, comprensivo de los siguientes documentos:

- Informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 1 de abril de 2005.
- Publicación, en el D.O.C.M. de fecha 28 de abril de 2005.
- Informe del Arquitecto Municipal Honorífico del Ayuntamiento de Sacedorbo, en el que se hace constar que no existe riesgo de formación de núcleo de población, dado que el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la habilitación de la nave existente para vivienda rural, son fincas rústicas, monte y el casco urbano de la población.

El Arquitecto municipal, con la conformidad de la alcaldía, considera conveniente para los intereses generales del municipio la calificación urbanística.

- Se aporta escrito del Ayuntamiento dirigido a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se solicita informe ambiental, al estar la finca incluida en el Parque Natural del Alto Tajo.

#### **V.- CONCLUSIÓN.-**

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente, procede, a juicio de este Servicio, que se otorgue la calificación urbanística, condicionada al informe de la Consejería de Medio Ambiente, que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

Guadalajara, 5 de octubre de 2.005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**21º.1-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN GENERAL Y MEDIDAS CORRECTORAS PARA MEZCLA Y DOSIFICACIÓN DE HORMIGÓN, EN CASA DE UCEDA, TRAMITADO POR HORMIGONES JOAL, S.L.**

**I.- OBJETO.-**

Se pretende dotar de las instalaciones necesarias a una Planta para “Mezcla y Dosificación de hormigón”, ubicada en la Parcela nº 388 del Polígono 7, en Casa de Uceda.

El montaje de la planta se hace provisional, al objeto de dar servicio de suministro de hormigón, desde un punto más cercano, a las distintas obras que se están haciendo en la zona, sin poder precisar cuanto tiempo van a durar las mismas.

La parcela, de 15.453 m<sup>2</sup>, se encuentra situada en suelo rústico, a una distancia de 8.000 metros del núcleo urbano.

El proyecto señala que la planta tendrá las siguientes características:

La central dosificadora de hormigón, es de Modelo CDT90C.42.

La producción de la planta se cifra aproximadamente de 90 m<sup>3</sup>/h. de hormigón dosificado.

Capacidad del ciclo: 2 m<sup>3</sup>.

Número de áridos: 4.

Ensilado total de áridos: 80 m<sup>3</sup>.

Ensilado total de cemento: 2 x 50 Tm.

Potencia instalada: 38.500W.

**II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Casa de Uceda el 8 de agosto de 2005, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, como obra de carácter provisional, de conformidad con lo establecido en el art. 172 LOTAU.

Se manifiesta por el Ayuntamiento que, sin perjuicio del carácter previo y vinculante del citado informe, el Ayuntamiento ha iniciado los trámites para la calificación de la actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento.

**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.

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

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 17 de febrero de 2005 (Aranzadi 314/2003):

**“QUINTO** Además la limitación de los usos provisionales que realiza el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 es congruente con las obligaciones de los titulares de los solares pues estos están destinados en los plazos que el plan establezca a la edificación, conforme establece el artículo 14 2 f) de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959), sobre régimen del Suelo y valoraciones y por tanto la limitación de los usos provisionales ha de ser muy intensa pues el destino de los solares no es otro que el de la edificación inmediata. No ocurre así en el suelo urbano no consolidado donde se precisa completar la urbanización, incluso, como ocurre en el caso presente, puede precisar la tramitación de algún instrumento de planeamiento. En estos casos para que la parcela alcance la condición de solar puede transcurrir un largo plazo de tiempo. Por ello el artículo 20 de la Ley Territorial 9/2001, de 17 de julio (RCL 2001, 2508 y LCM 2001, 385), del Suelo de la Comunidad de Madrid permite en el suelo urbano no consolidado mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones. El Ayuntamiento de Madrid no ha señalado ningún otro precepto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, que impidan esos usos provisionales, con excepción del artículo 2.2.1. y que como hemos dicho no resultan aplicables, por lo que no existe imposibilidad de establecer el uso mas aún cuando el artículo 7.2.3 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 permite autorizar usos y **obras, con carácter provisional**, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y por último debe señalarse que en el suelo

*urbanizable programado (urbanizable sectorizado conforme a la nomenclatura de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997) permite previamente a la redacción de los Planes Parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 TR de la Ley del Suelo ( RCL 1976, 1192) con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición. Y debe señalarse que no puede ser de pero condición el propietario de una parcela en suelo urbano no consolidado, que por sus características tiene que tener algún servicio urbanístico, o estar próximo a los lugares que cuentan con dichos servicios que los propietarios de suelo urbanizable programado donde no se cuentan con dichos servicios urbanísticos, teniendo en común el suelo urbanizable programado con el suelo incluido en un área de planeamiento remitido la necesidad de instrumentos de planeamiento complementario, cuya tramitación difiere en el tiempo la edificación, y que es la característica que justifica el establecimiento de usos provisionales”.*

Y también, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454):

*"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, 9 de septiembre de 2005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**21º.2-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UNA TORRE DE MEDICIÓN DE ENERGÍA EÓLICA, EN MUDUEX, PROMOVIDO POR DESARROLLO DE ENERGÍAS RENOVABLES DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A.**

**I.- OBJETO.-**

Se pretende la instalación de una torre para la medición de la energía eólica en Muduex.

La torre está ubicada dentro de los terrenos donde la sociedad Desarrollo de Energías Renovables, S.A. tiene prevista en un futuro próximo la implantación de infraestructuras de producción de energía eléctrica mediante la instalación de parques eólicos.

La torre irá instalada en las coordenadas UTM: X 502.204 Y 4.520.716 Z 998

La zona donde pretende instalarse, no se encuentra en la relación de lugares que no resultan adecuados para la instalación de parques eólicos por motivos de sensibilidad ambiental, de conformidad con la Orden de 7 de febrero de 2000 del Consejero de Agricultura y Medio Ambiente.

**II.- TRAMITACIÓN.-**

Se remite por el Ayuntamiento de Muduex el 5 de septiembre de 2005, para informe por la Comisión Provincial de Urbanismo, como obra de carácter provisional, de conformidad con lo establecido en el art 172 LOTAU.

**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.”*

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, 9 de septiembre de 2005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**21º.3-INFORME DEL ANEXO A LA MEMORIA DEL PROYECTO PARA LA EJECUCIÓN DE “NAVE DIÁFANA PARA USO AGRÍCOLA”, COMO INSTALACIÓN PROVISIONAL EN JADRAQUE TRAMITADA POR LA ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES ALTA ALCARRIA-HENARES.**

- Con fecha 19 de mayo de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el expediente acordando:

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

*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.”*

- Con fecha 28 de julio de 2004 tiene entrada solicitud de Revocación del anterior acuerdo presentado por el Alcalde del Ayuntamiento de Jadraque a tenor de lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 29/1998 de 13 de julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.
- La Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 25 de octubre de 2004, acordó:

**“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.”*

- Por el Ayuntamiento se presenta con fecha 7 de diciembre de 2004 el Anexo citado en el encabezamiento de informe que aporta: la documentación cuya fotocopia se acompaña a este informe.
- En el Primer documento se precisa la referencia de artículo del Proyecto.

- En el Segundo documento se recuerda la cita del art. 172, sobre usos u obras justificadas de carácter desmontable que habrán de desmontarse o en su caso demolerse.
- En el tercero se aporta Certificado del Arquitecto que manifiesta el carácter desmontable de la construcción proyectada, con recuperación del 70% de los materiales para su nueva utilización.
- En el cuarto se aporta nuevo acuerdo del compromiso de la propiedad para su demolición cuando así se acuerde por el Ayuntamiento.

Lo manifestado en los puntos anteriores puede ser objeto de reconsideración por la Comisión Provincial a los efectos de autorizar la Instalación Provisional.

Todo ello en base al carácter desmontable de la nave por ser estructura metálica recuperable.

Guadalajara, 20 de enero de 2005  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **21º.4-INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO A LA SOLICITUD FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE MOLINA DE ARAGÓN, RELATIVA A LA INSTALACIÓN DE ANTENA DE TELEFONÍA MÓVIL, PROMOVIDA POR RETEVISIÓN MÓVIL, S.A.**

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

Con fecha 15 de septiembre de 2005 se recibe, del Ayuntamiento de Molina de Aragón, escrito solicitando informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, de acuerdo con lo establecido en el art. 172.1 del Texto Refundido LOTAU.

En el expediente remitido, constan los siguientes hechos:

1º.- Escrito del Ayuntamiento de Molina de Aragón dirigido a Unión Fenosa, de fecha 1 de junio de 2005, en el que se le notifica que en el interior de la Subestación que tiene dicha compañía se ha instalado un conjunto de elementos de telefonía móvil, cuyos titulares son Amena-Ufinet, sin que se haya presentado solicitud de licencia municipal. En consecuencia, se le requiere para que antes del 8 de junio la instalación esté desmontada.

2º.- Con fecha 8 de junio de 2005, D. José María Cano Méndez solicita licencia de instalación de estación de base de telefonía móvil en la Avda de la Constitución s/n, Ctra de Castilnuevo.

3º.- Se aporta informe técnico municipal, en el que se hace constar el impacto visual que representa la instalación; la posibilidad de que pueda ocasionar daños, alteración de la salubridad e higiene medioambiental, riesgos para personas o bienes; y la necesidad de minimizar en la mayor medida posible los niveles sobre espacios sensibles, tales como escuelas, centro de salud, parques públicos, etc.

4º.- Consta también informe del Arquitecto honorífico municipal en el que se hace constar que se ha realizado la construcción de una torre de estructura metálica de aproximadamente 35 metros de altura; que la ubicación es de suelo apto para urbanizar; que no se ha tenido en cuenta el planeamiento urbanístico en cuanto que no se ha desarrollado el suelo donde se ha ubicado; que no se han respetado los viales diseñados en el Plan; y que sobrepasa la altura máxima de cualquier construcción permitida en las NN.SS.

5º. Por el Secretario Adjunto del Ayuntamiento se emite, el 21 de junio de 2005, informe en el que considera que debe procederse a denegar la licencia solicitada por D. José María Cano Méndez, en representación de Retevisión Móvil, S.A., así como a demoler, por la citada empresa, la instalación.

6º.- Consta certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, de fecha 8 de julio de 2005, por la que se acuerda denegar la licencia solicitada por D. José María Cano Méndez.

7º.- Con fecha 12 de agosto de 2005, se procede, por el Ayuntamiento de Molina de Aragón, a requerir a Retevisión Móvil, S.A., para que en el plazo de seis días proceda al desmantelamiento o demolición de la Estación Base de Telefonía Móvil.

8º.- Por Retevisión Móvil, S.A. se presentan, con fecha 12 y 24 de agosto, sendos recursos de reposición contra los acuerdos municipales de denegación de licencia y orden de demolición.

9º.-Se aporta Fax, remitiendo informe de la Consejería de Sanidad, de fecha 19 de septiembre de 2005, en el que literalmente se dice:

#### *“1.- PRESENTACIÓN.-*

*Se realiza un informe técnico-sanitario a petición del Ayuntamiento de Molina de Aragón relacionado con la tramitación de expediente para autorización de ejecución estación de telefonía móvil.*

#### *2.- INFORME*

## A. DATOS DE IDENTIFICACIÓN

*Actividad: estación base de telefonía móvil.*

*Propiedad: Amena Retevisión Móvil.*

*Municipio: Molina de Aragón.*

*Técnico actuante: Fernando Murillo Murillo.*

*Fecha: 18 de septiembre de 2005.*

## B. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN

*No existen datos concluyentes o evidencias científicas entre exposición a radiofrecuencias de niveles inferiores a los permitidos por la legislación vigente y riesgos para la Salud. Pero aplicando el principio de precaución, se recomienda que la instalación de antenas no se realice próxima a núcleos urbanos sensibles (dista 320 metros del colegio público y 250 metros de la Residencia de Ancianos "Las Sabinas").*

## C. RECOMENDACIÓN

*Se deberá informar a la propiedad que busque otra ubicación alejada de núcleos de población sensible".*

## II.- INFORME.-

El art. 67 del Texto Refundido LOTAU regula el régimen del suelo urbanizable sin programar, estableciendo que en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En este suelo, dice el art. 67, sólo podrán autorizarse:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Por su parte, el art. 172 del mismo texto legal, regula el régimen de autorización provisional de actividades, estableciendo que 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 acordare el Ayuntamiento.

El Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 241/2004, en su artículo 29 regula los requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado. El apartado 4 de dicho artículo dispone : *"Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley".*

La jurisprudencia ha venido a matizar el concepto de licencia de obra provisional, siendo de destacar el contenido de la sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de septiembre de 1997, en cuyos aspectos más destacados se dice:

*" 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, se está ante una solicitud de licencia de obra provisional en suelo apto para urbanizar, donde el planeamiento urbanístico ha realizado una ordenación detallada con trazado de viales.

De acuerdo con el informe del Arquitecto municipal honorífico, no se han considerado los viales públicos a la hora de situar la instalación.

Por otra parte, el informe de la Consejería de Sanidad establece que, por aplicación del principio de precaución, la instalación no se realice próxima a núcleos urbanos sensibles (dista 320 metros del colegio público y 250 metros de la Residencia de Ancianos Las Sabinas). Se recomienda – según el informe- que la propiedad busque otra ubicación alejada de núcleos de población sensible.

Por tócu cuanto queda expuesto, y en atención al principio de proporcionalidad contemplado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como por aplicación del principio de precaución, se considera que no procede la licencia provisional de obra para la instalación de la antena en el sitio solicitado.

Guadalajara, 30 de septiembre de 2005.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández