



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
Directora: Bárbara García Torijano

BOP de Guadalajara, nº. 161, fecha: martes, 25 de Agosto de 2020

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DEL CAMPO

ANUNCIO APROBACIÓN PAU SECTOR ST-31 Y NORMAS URBANÍSTICAS  
PLAN PARCIAL

**2182**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 101.3 del [Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril \(RAE\)](#); en el artículo 25.2 del [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana](#); en el artículo 42 del [Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo](#); y en el artículo 157 del [Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre](#), y demás normas concordantes, se procede a la publicación del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 20 de febrero de 2020 por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para el Sector ST-31 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, presentado por "Jesthisa Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Hocensa Empresa Constructora, S.A. Unión Temporal de Empresas", su adjudicación a dicha mercantil como Agente Urbanizador de dicho PAU, y que con las modificaciones y correcciones señaladas, está compuesto, entre otros documentos, por el Plan Parcial de Desarrollo, el Proyecto de Urbanización, la Proposición jurídico-económica y el Convenio Urbanístico. Dicho acuerdo figura como [Anexo I](#) de este anuncio. Sin



perjuicio de la publicación prevista en el artículo 101.2 RAE, y al objeto de dar cumplimiento a los preceptos legales antes citados, se procede a publicar igualmente el contenido normativo del referido Plan Parcial de Desarrollo que figura como [Anexo II](#) del presente anuncio, así como los planos con contenido normativo del mismo en el [Anexo III](#).

En Cabanillas del Campo, a 19 de agosto de 2020. El Alcalde, José García Salinas

#### Anexo I.- Acuerdo de aprobación definitiva del PAU del Sector ST-31 del POM

##### «Antecedentes y fundamentos de Derecho

I.- Con fecha 29 de diciembre de 2017, y previa la tramitación legal preceptiva, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente las Bases para la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para el Sector ST-31 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM), publicándose en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 16 de 23 de enero de 2018.

II.- Con fecha 29 de enero de 2018, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 87.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (RAE), así como lo dispuesto en la Base Sexta, y, conforme a los datos obrantes en registros públicos correspondientes al alcance del Ayuntamiento, se procedió a realizar la preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, en las que se les informó de todo el contenido prescrito en el referido artículo 87.2 RAE y concordantes.

III.- En cumplimiento de las referidas Bases, así como de lo previsto en el artículo 87 RAE, mediante publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 38 de 22 de febrero de 2018 y en el periódico Nueva Alcarria de Guadalajara de 19 de febrero de 2018, se anunció la apertura del plazo de 20 días hábiles para la formulación de alternativas técnicas para la adjudicación de dicho PAU y trámites subsiguientes, con el mismo contenido que las notificaciones individuales y formales efectuadas previamente a la publicación de dichos anuncios, a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

Concluido el plazo señalado en el párrafo anterior, resultó la presentación de una única alternativa técnica, formalizada con fecha 27 de febrero de 2018 la UTE Jesthisa-Hocensa, compuesta por la siguiente documentación:

- Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial
- Documento Ambiental Estratégico del Proyecto de Urbanización
- Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización
- Justificación de adaptación a las bases aprobadas
- Aval bancario como garantía provisional por importe de 50.000,00 €, conforme al modelo contenido en las Bases.



IV.- Con fecha 1 de marzo de 2018 el Ayuntamiento hizo pública en el Tablón de Anuncios de su Sede Electrónica la presentación de esta alternativa técnica, y de que sin perjuicio del plazo de 20 días hábiles para presentar alternativas técnicas determinado por la publicación del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 38 del día 22 de febrero de 2018, el periodo de información pública de la alternativa técnica presentada antes señalada, sería de 20 días hábiles a computar desde el día siguiente a la fecha de su presentación, concluyendo que, el plazo para presentar alternativas técnicas concluiría el 22 de marzo de 2018 incluido, y el periodo de información pública de la referida alternativa técnica presentada concluiría el 27 de marzo de 2018 incluido.

Igualmente con fecha 1 de marzo de 2018, mediante publicación en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, en cumplimiento de lo establecido en la Base Sexta.2.1 de las Bases así como en el artículo 90.1 RAE, una vez transcurrido el plazo de los 10 días hábiles siguientes a la finalización del periodo de información pública y presentación de alternativas técnicas, para presentar en proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, se anunció que el acto de apertura de plicas se celebraría el viernes 13 de abril de 2018, a las 12:00 horas, en el salón de plenos del Ayuntamiento, sito en la Casa Consistorial, plaza del Pueblo nº 1 de la localidad.

De acuerdo al certificado obrante en el expediente, "Primero.- Conforme a los datos obrantes en el Registro Electrónico General de este Ayuntamiento, dentro del plazo establecido en las Bases para la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora para la ejecución del sector ST-31 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (aprobadas por acuerdo de Pleno de 29 de diciembre de 2017 y publicadas en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 16 de 23 de enero de 2018), para el trámite de presentación de proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, y dentro del plazo determinado por aquellas que finalizaba el día doce de abril de dos mil dieciocho incluido, se han presentado en plica cerrada las siguientes:

Licitador:	Lugar y forma de presentación:	Fecha y nº de entrada:
Jesthisa Desarrollos Inmobiliarios, SA. Hocensa empresa constructora, S.A. Unión Temporal de Empresas.	Registro Electrónico General, de modo presencial.	12/04/2018. Nº 2.986.

Segundo.- Que dentro del plazo establecido para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios referido en el apartado anterior, no se ha recibido en este Ayuntamiento la justificación de haberse presentado plicas conforme a algunos de los medios establecidos en los apartados b), c), d) y e) del artículo 16.4 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), en virtud de lo señalado en el artículo 89.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (RAE). Dicha justificación debe realizarse el mismo día de la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente de la misma, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio



de la misma”.

V.- Con fecha 13 de abril de 2018, en acto público celebrado en el salón de plenos del Ayuntamiento, bajo la presidencia del señor Alcalde, con la presencia de 2 testigos y el secretario-interventor de la Corporación como fedatario, y previa dación de cuenta de las plicas presentadas dentro del plazo establecido en el procedimiento y de que dentro del plazo establecido para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios antes referido, no se ha recibido en este Ayuntamiento la justificación de haberse presentado plicas conforme a algunos de los medios establecidos en los apartados b), c), d) y e) del artículo 16.4 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), en virtud de lo señalado en el artículo 89.3 RAE. Seguidamente se ofreció a los asistentes y público asistente, la posibilidad de examinar las plicas presentadas, declinándose el mismo. A continuación, por el secretario, se procedió a la apertura de la plica presentada, compuesta por dos sobres, el sobre C de requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, y el sobre B de proposición jurídico-económica y propuesta de convenio, conteniendo cada uno de ellos un único tomo de documentación. Seguidamente, se ofreció a los asistentes y público asistente la posibilidad de examinar la documentación presentada o formular las alegaciones que consideren oportuno, no produciéndose ninguna.

A continuación, el señor Alcalde anunció que se seguiría la tramitación prevista en las Bases antes referidas, y anunció que, conforme a lo dispuesto en las mismas y demás normas aplicables, todas las actuaciones practicadas podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte hábiles días siguientes al del acto de apertura de plicas. Asimismo, y conforme a dichas normas, se informó de que las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, ejercer la facultad de formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 108.4 RAE, indicándose que este anuncio se publicará en la sede electrónica municipal y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Dicha publicación se realizó el 13 de abril de 2018.

VI.- Durante los plazos de información pública de la Alternativa Técnica presentada el veintisiete de febrero de dos mil dieciocho por la UTE Jesthisa-Hocensa y única presentada, así como durante los plazos de consulta, alegación y oposición a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización posteriores al acto público de apertura de plicas presentadas realizado el trece de abril de dos mil dieciocho, se han presentaron las siguientes alegaciones:

Fecha de presentación	Alegante/s
22-03-2018	Luis Alfonso Centenera Galán
26-03-2018	Aliseda servicio de gestión inmobiliaria, S.L.
27-03-2018	Gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, S.A. (SAREB)
14-05-2018	Luis Alfonso Centenera Galán
21-05-2018	LYS Estate, S.L.
27-05-2018	Roberto Baldominos Escribano y M <sup>a</sup> Carmen Escribano García

VII.- Al amparo de lo establecido en el último inciso del artículo 93.2.a) RAE, la



alcaldía, al haber sido presentada una sola alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, procedió a recabar los informes referidos en dicho precepto con anterioridad a la adopción del acuerdo señalado en el artículo 93.1.a) RAE. Y al efecto, se solicitaron los siguientes informes de concertación:

- 25-04-2018: Acciona Agua, S.A., para la emisión de informe sobre la capacidad municipal de la EDAR para asumir el mismo caudal de saneamiento de residuales.
- 25-04-2018: Mancomunidad de Aguas del Sorbe, para la emisión de informe sobre la capacidad municipal de los depósitos y caudal asignado por la Mancomunidad.
- 25-04-2018: Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural al objeto de su pronunciamiento sobre impacto ambiental, destacando que, dentro de la alternativa, entre otros documentos, figura el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial, así como el Documento Ambiental del Proyecto de Urbanización.
- 26-04-2018: Ayuntamiento de Chiloeches.
- 26-04-2018: Ministerio de Fomento. Unidad de Carreteras del Estado en Guadalajara.
- 26-04-2018: Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
- 26-04-2018: Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Guadalajara.
- 04-06-2018: Dirección Provincial de la Consejería de Fomento interesado en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y demás normas concordantes, la emisión del "informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación de las actuaciones y del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística vigente en los términos establecidos en el número 1 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como de dichas determinaciones con respecto a las propias legislaciones sectoriales y demás prescripciones legales aplicables...", al contar el municipio con una población oficial de 9.947 habitantes a 1 de enero de 2017, siendo esta la última y la vigente cifra oficial de población del municipio en virtud del Real Decreto 1039/2017, de 15 de diciembre.
- 21-07-2018: Confederación Hidrográfica del Tajo.
- 14-11-2019: Remisión a Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara la documentación requerida en su informe de 10 de agosto de 2018.
- 27-11-2019: Solicitud a Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara pronunciamiento expreso sobre el órgano competente para emitir el informe del artículo 122.1 TRLOTAU.
- 28-11-2019: Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

Los informes recibidos en el proceso de concertación son los siguientes:

- 22-05-2018: Informe de la Dirección Provincial de Bienestar Social referente



al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad, en el que se informa que el PAU no cumple la normativa accesibilidad autonómica y estatal por los motivos que indica.

- 25-06-2018: Informe de Acciona Agua, S.A., que señala que la EDAR de Cabanillas del Campo tiene capacidad para asumir el caudal proveniente del bombeo del sector ST-31.
- 25-07-2018: Informe de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, favorable, y que señala que las infraestructuras de transporte y potabilización de agua, son suficientes para asumir el incremento de caudales previsto por el desarrollo del sector ST-31.
- 16-08-2018: Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento en Guadalajara sobre el expediente del PAU del sector ST-31, requiriendo diversa documentación.
- 25-10-2019: Se emite resolución por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara, por la que se formula Informe ambiental estratégico del Plan Parcial de Desarrollo del Sector ST-31 que resuelve que no necesita someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe ambiental estratégico. Este informe es publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 214 de 2 de noviembre de 2018.
- 29-10-2018: Se recibe Oficio de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Guadalajara por la que se comunica al Ayuntamiento que por resolución de la misma de 26 de octubre de 2018 el proyecto de urbanización debe someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria previamente a su autorización por el órgano sustantivo, acompañando el Documento de Alcance del Estudio de Impacto Ambiental, que contiene el guion genérico de Estudio de Impacto Ambiental y unas sugerencias que se deben tener en cuenta a la hora de la elaboración de este documento, así como los informes recibidos, así como las instrucciones de tramitación para el Ayuntamiento. De ello se derivaron las siguientes actuaciones:
  - 07-12-2018: Presentación por el promotor del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización para su tramitación ordinaria.
  - 20-12-2018: Se concédete un trámite de consulta sobre del impacto ambiental de proyecto de urbanización del PAU del ST-31 a las siguientes entidades y organismos:
    - Consejería de Agricultura Medio Ambiente y Desarrollo Rural. Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.
    - Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. D.G Protección Ciudadana.
    - Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente. Servicios Política Forestal.
    - Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente. Unidad de Coordinación de agentes Medioambientales.
    - Dirección Provincial de la Consejería de Fomento. Servicio de Urbanismo.



- Dirección Provincial de la Consejería de Fomento. Servicio de Carreteras.
- Dirección Provincial de la Consejería de Educación , Cultura y Deportes. Arqueología.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Ayuntamiento de Chiloeches.
- Ayuntamiento de Alovera.
- Ecologistas en Acción de Guadalajara
- Dalma.
- Sociedad Española de Ornitología.
- Asociación para la Defensa de la Naturaleza Adena-WWF.
- 28-12-2018: Publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por el Ayuntamiento de anuncio sobre información pública del proyecto de urbanización del sector ST-31 y de su estudio de impacto ambiental, por el plazo de 30 días hábiles.
- Durante el periodo de información pública del proyecto de urbanización y su estudio de impacto ambiental se recibieron los siguientes informes y alegaciones:
  - 14-01-2019: Informe del servicio de política forestal y espacios naturales de Guadalajara.
  - 15-01-2019: Informe del servicio de urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara.
  - 22-01-2019: Informe del servicio de carreteras de la Dirección Provincial de Fomento en Guadalajara.
  - 04-02-2019: Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - 07-02-2019: Informe de los Agentes Medioambientales de la Consejería de Medio Ambiente en Guadalajara.
  - 07-02-2019: Informe del Ayuntamiento de Chiloeches.
  - 08-02-2019: Alegaciones de WWF España Grupo de Guadalajara.
  - 11-02-2019: Alegaciones de Ecologistas en Acción de Guadalajara.
- 10-04-2019: Remisión al órgano ambiental del expediente de evaluación ambiental tramitado, con el documento técnico del proyecto, el estudio de impacto ambiental y las alegaciones e informes recibidos. El Ayuntamiento como órgano sustantivo no formula observaciones.
- 30-08-2019: Resolución de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del Proyecto de urbanización del Sector ST-31, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 179 de 10 de septiembre de 2019.
- 13-12-2019: Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, previsto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, de carácter preceptivo y vinculante, favorable condicionado.
- 13-12-2019: Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha,



preceptivo y vinculante, favorable sin condicionantes.

VIII.- Con fecha 21 de octubre de 2019, se emite informe-requerimiento de los servicios técnicos municipales solicitando que aporte la documentación del PAU adaptada a los informes de concertación y alegaciones presentadas, así como a lo indicado por el propio informe municipal. Con fecha 4 de noviembre de 2019, y en respuesta del requerimiento antes señalado, se presenta por el promotor la siguiente documentación:

- a. Alternativa Técnica: Plan Parcial de Desarrollo; Proyecto de Urbanización; Proyecto de conexión eléctrica; Estudio de accesibilidad y afecciones al tráfico.
- b. Proposición jurídico-económica.
- c. Propuesta de convenio urbanístico.

IX.- Con fecha 4 y 5 de febrero de 2020, respectivamente, se ha emitido informe técnico y jurídico por los servicios municipales a los efectos del informe técnico-jurídico previsto en el artículo 122.1 TRLOTAU, cuyo carácter es preceptivo y no vinculante, siendo favorable a la aprobación y adjudicación del PAU a la UTE Jesthisa-Hocensa, si bien con las condiciones y precisiones que constan en los mismos. Los servicios municipales con competentes para la emisión de este informe dado que, en la fecha de su emisión, la cifra oficial del número de habitantes del municipio era de 10.442, habiendo sido aprobada por Real Decreto 743/2019, de 20 de diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2019. Igualmente se ha emitido informe por la Intervención del Ayuntamiento.

X.- Las normas generales de principal aplicación, sin perjuicio del resto de normas y principios aplicables de nuestro ordenamiento jurídico, son las relacionadas a continuación, teniendo en cuenta que, salvo indicación expresa en contrario, todas las referencias normativas se refieren a los textos vigentes a la fecha de esta resolución, incluyendo en consecuencia las modificaciones que hayan podido sufrir los textos originales, así como a sus normas de desarrollo:

- a. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- b. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).
- c. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU).
- d. Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (CSR).
- e. Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR).
- f. Instrucción técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones instalaciones en suelo rústico, aprobada por orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas (ISR).





- g. Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RPLOTAU).
- h. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio (NTP).
- i. Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DTAU).
- j. Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril (RAE).
- k. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- l. Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- m. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- n. Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM).
- o. Normativa sectorial.

XI.- Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, y que el contenido del PAU, con las correcciones y modificaciones señaladas en los informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales que se dan a todos los efectos por asumidos y por reproducidos, se ajusta a la ordenación territorial y urbanística, y en general, a lo dispuesto en el Ordenamiento Jurídico.

Las alegaciones formuladas deben ser estimadas o desestimadas conforme a lo indicado en dichos informes.

Por lo demás, la aprobación de este PAU desarrolla un sector previsto en el POM desde el año 2007, considerándose de interés para el municipio de Cabanillas del Campo y sus habitantes. En particular, se entiende que el PAU que ahora se aprueba, con las correcciones y modificaciones antes referidas, es acorde con los bienes a cuya tutela sirve la actividad urbanística establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, tal como exige el artículo 3 TRLOTAU, esto es, a la protección del medio ambiente, del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, y la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Además, todo el procedimiento tramitado ha garantizado la dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, y la futura construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos. Igualmente, se ha garantizado durante el procedimiento el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

A través del ejercicio de las potestades de gestión urbanística del Ayuntamiento y demás administraciones públicas competentes sobre la legítima iniciativa privada,



formulada sobre un suelo cuya clasificación y calificación fue aprobada por la Consejería competente en materia urbanística en 2007, se han conseguido los fines de la actividad pública urbanística, entre otros, la subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley, y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística; la vinculación positiva a la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado; a la delimitación objetiva del contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste; a impedir la especulación con el suelo u otros usos de interés social; a impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística. Finalmente, y tal como se indicaba en las Bases, el principal objetivo social de este desarrollo es la generación de puestos de trabajo, por lo que la creación de suelo terciario-comercial urbanizado y dispuesto para la implantación de empresas, permitirá previsiblemente, la creación de nuevos puestos de trabajo.

Finalmente, y conforme a lo actuado, se entiende que el PAU se ajusta a lo señalado en las Bases, especialmente a las características básicas de ordenación que indicaron aquellas en la Base Tercera.8. Por todo ello, procede la aprobación y adjudicación del PAU en los términos de la presente resolución.

XII.- El Pleno tiene la atribución legal para adoptar este acuerdo en virtud de lo dispuesto en el artículo 94.1 RAE, en relación con los artículos 22.2.c) y 47 LBRL, previo dictamen de la Comisión Informativa de Asuntos Generales.

En virtud de lo expuesto, el Pleno RESUELVE:

Primero.- Se estiman o desestiman las alegaciones presentadas en el procedimiento conforme al pronunciamiento y motivación expuesta en los informes técnico y jurídico que se asumen como propios y se dan por reproducidos y que se adjuntarán a los alegantes junto con la notificación de este acuerdo.

Segundo.- Se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) para el Sector ST-31 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, presentado por "Jesthisa Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Hocensa Empresa Constructora, S.A. Unión Temporal de Empresas", único presentado, y que se ajusta a lo dispuesto en la Bases y en la ordenación urbanística y es conforme con los intereses generales municipales; no obstante, esta aprobación se hace con las modificaciones y correcciones contenidas en los informes técnico y jurídico emitidos motivadas por los argumentos en ellos recogidos en relación a los documentos que indican, y que este Ayuntamiento acepta y asume como propios, entendiéndose reproducidos a todos los efectos.

Segundo.- Se aprueba expresamente la delimitación del ámbito de actuación del PAU contenida en el PAU que se aprueba, y que se corresponde con el definido para



ese mismo Sector en el Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, si bien corregido necesariamente con las variaciones derivadas de las expropiaciones realizadas por la Administración General del Estado para la construcción del tercer carril de la Autovía A-2, y de las derivadas de la delimitación del dominio público hidráulico aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Tercero.- En consecuencia, y, sin perjuicio de las necesarias y preceptivas modificaciones y correcciones correspondientes referidas en la presente resolución, sobre los siguientes documentos, obrantes en el expediente tramitado, como partes integrantes del Programa de Actuación Urbanizadora para el Sector ST-31 del POM, se resuelve:

- a. Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo del PAU del Sector ST-31 y sus anexos, con las modificaciones y correcciones señaladas.
- b. Se aprueba el Proyecto de Urbanización del PAU del Sector ST-31 y sus anexos, con las correcciones y modificaciones señaladas.
- c. Se aprueba la Proposición jurídico-económica del PAU del Sector ST-31 y sus anexos, con las modificaciones y correcciones señaladas.
- d. Se aprueba la Propuesta de Convenio Urbanístico del PAU del Sector ST-31, con las modificaciones y correcciones señaladas.

Cuarto.- Se selecciona como adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y por tanto Agente Urbanizador del mismo a "Jesthisa Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Hocensa Empresa Constructora, S.A. Unión Temporal de Empresas", único licitador presentado, habiendo obtenido una valoración total de 70 puntos conforme a los criterios objetivos expuestos en el cuerpo de esta resolución, y por lo tanto se le confiere el derecho a ejecutar dicho Programa.

Quinto.- La adjudicataria, en su condición de Agente Urbanizador, será el agente responsable, ante el Ayuntamiento y ante las personas propietarias de los terrenos incluidos en el Sector, de la total ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora aprobada en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector ST-31 del POM, tanto de su gestión como de la ejecución material de las obras de urbanización, de la implantación de los servicios, de las conexiones exteriores y de su conservación mientras no se produzca la recepción de las obras por el Ayuntamiento. La ejecución del PAU se llevará a efecto por el Agente Urbanizador en los términos de los documentos contenidos en el mismo, este acuerdo y el Convenio Urbanístico que se formalice. Asimismo, el Agente Urbanizador será responsable de ejecutar el PAU con pleno respeto al contenido y condiciones de todas las autorizaciones e informes emitidos en el proceso de concertación interadministrativa practicadas, así como de cuantos sean precisos para llevar a efecto el completo desarrollo de la ejecución del PAU.

Sexto.- Sin perjuicio de los supuestos de retasación establecidos en la normativa urbanística, así como la determinación final de los conceptos que en este momento solo pueden ser estimados, los compromisos de la UTE JESTHISA-HOCENSA derivados de la aprobación y adjudicación al mismo como agente urbanizador del Sector ST-31 del POM se llevarán a cabo por un importe total de gastos de urbanización del Sector de 11.339.577,99 € IVA excluido (dato rectificado). Este



importe fijado se hace a riesgo y ventura del urbanizador y será sólo revisable en los supuestos regulados en el TRLOTAU y en el RAE.

Séptimo.- Se determina, que, dentro del importe total aprobado en el dispositivo anterior la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga con la aprobación y adjudicación del PAU del Sector ST-31 y la formalización del Convenio, asciende a 643.009,26 €, desglosados en 325.424,33 € en concepto de beneficio del urbanizador más 317.584,93 € en concepto de beneficio industrial por la ejecución de las obras conforme al detalle obrante en la proposición jurídico económica. Este importe fijado se hace a riesgo y ventura del urbanizador y será sólo revisable en los supuestos regulados en el TRLOTAU y en el RAE.

Octavo.- Sin perjuicio de la concreción detallada que resulte de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo acepta las cesiones de terrenos de servicios de infraestructuras, áreas verdes y espacios libres, dotacional, red viaria, Sistemas Generales SGV-7 y SGI-5 contenidas en la documentación del Programa de Actuación Urbanizadora; no obstante, se hace reserva expresa hasta lo que resuelva la aprobación del Proyecto de Reparcelación en relación a la titularidad del camino rural que discurre perpendicularmente desde el existente hasta el molino, y sobre la aplicación a esta parcela como a las parcelas municipales con referencias catastrales 19070A001090530000HA y 19070A001090910000HG de lo dispuesto en el artículo 51.5 RAE, una vez determinado las causas de su obtención.

Noveno.- El Ayuntamiento de Cabanillas del Campo opta y acepta la sustitución de la cesión obligatoria del 10 por 100 del aprovechamiento tipo, libre de cargas y de urbanización, cifrada en un total de 39.937 unidades de aprovechamiento por el abono en dinero al Ayuntamiento de Cabanillas del Campo como administración actuante, tasado en el informe técnico municipal que se asume y aprueba expresamente, en 2.257.638,61€ (cifra rectificada por cálculos) que serán ingresados en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación y en los términos de éste en la medida que pudieran sufrir alguna modificación, pasando a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo y sujeto a su régimen jurídico.

Décimo.- Se requiere al adjudicatario para que, en el plazo máximo de quince días hábiles computados desde la notificación de la aprobación del PAU aporte en este Ayuntamiento lo siguiente:

- a. La garantía establecida en la adjudicación del PAU mediante aval bancario que deberá ajustarse al Modelo obrante en el Anexo V de las Bases.
- b. Los textos rectificadas y modificados de la Proposición Jurídico-Económica y el Convenio Urbanístico, así como los respectivos anexos de cada uno de ellos.

Undécimo.- Previo informe de conformidad de los servicios técnicos y jurídicos sobre los documentos referidos en el apartado anterior emitido en el plazo máximo de diez días hábiles, el Alcalde, en el plazo máximo de tres días hábiles desde la recepción del referido informe de conformidad, emplazará al adjudicatario para la



formalización del Convenio Urbanístico en su redacción rectificada y modificada dentro de los quince días hábiles siguientes. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, la Administración podrá entender que el adjudicatario renuncia a la suscripción del Convenio y por tanto a su condición de agente urbanizador, con las consecuencias previstas en el PAU y demás normas aplicables.

Duodécimo.- El presente acuerdo deberá ser notificado a las personas interesadas en los términos establecidos en el artículo 100 RAE, y por tanto haciéndoles constar lo siguiente:

- a. La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa (en metálico o en terrenos edificables), dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.
- b. En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación. Igualmente, la persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c. El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 TRLOTAU. Se advierte formalmente de que, si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Decimotercero.- Una vez remitidas las notificaciones referidas en el dispositivo anterior, el Ayuntamiento procederá a dar cumplimiento a las obligaciones de publicidad, publicación y registro del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en los términos prescritos en el artículo 101 RAE y demás normas concordantes, así como las impuestas en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y en las demás



disposiciones concordantes. Asimismo, la publicación del contenido normativo del Plan Parcial en los diarios oficiales y en la sede electrónica municipal deberá incluir los planos que tengan naturaleza normativa, en particular los planos de ordenación.

Decimocuarto.- Se faculta al Señor Alcalde para dictar cuantos actos, suscribir cuantos documentos y realizar cuantas acciones sean precisos para llevar a efecto los apartados anteriores de este acuerdo, impulsándose el procedimiento por el citado órgano en todos sus trámites no resolutorios y actos de mera tramitación, sin perjuicio del ejercicio de sus propias atribuciones. Especialmente, queda facultado para la formalización del Convenio Urbanístico antes indicado.

Decimoquinto.- Este acto administrativo tiene carácter resolutorio y pone fin a la vía administrativa, pudiendo recurrirse mediante interposición directa de recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación o al de la publicación del acto, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, de conformidad con los artículos 8.1, 10.1.a) y b), y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, se podrá ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente».

## Anexo II.- Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Desarrollo del Sector ST-31

### CAPITULO I - GENERALIDADES

#### 1. OBJETO Y FUNDAMENTO

Se redactan las presentes normas urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

#### 2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010) y de su Reglamento, y se ajusta a las determinaciones del Documento I del presente Plan Parcial de Desarrollo.

Lo no previsto en ellas se regulará por la Normativa General vigente en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo.

#### 3. AMBITO DE APLICACION

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector ST-31.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Desarrollo.

#### 4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES



Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo.

#### 5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

#### 6. INSPECCION

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones e instalaciones, se efectuará por los Servicios Técnicos Municipales, auxiliados por el urbanizador.

#### 7. REGIMEN JURIDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### 8. VINCULACION DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Anexo I de la Memoria – Ficha Resumen del Ámbito de Actuación.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del Plan de Ordenación Municipal que desarrolla.

### CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### 1. CLASIFICACION DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:



a) Zonas Libres.

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Áreas Verdes y Espacios Libres
- Red Viaria
- Sistema General de Áreas Verdes y Espacios Libres

b) Zonas Edificables

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Dotacional
- Servicios de Infraestructuras
- Sistema General de Infraestructuras
- Terciario-Comercial

## 2. DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de ordenación 1.-Ordenación Detallada.
- Cuantificadas en la Ficha Resumen del Ámbito Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

### A) ZONAS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario y los espacios libres.

#### 1. Áreas Verdes y Espacios Libres

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres.

#### 2. Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de uso y dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

#### 3. Dotacional Público, Servicios de Infraestructuras y Sistema General de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.





#### 4. Terciario-Comercial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Terciario-Comercial.

### 3. CONDICIONES DE EJECUCION DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010) y con el Reglamento de la Actividad de Ejecución (Decreto 29/2011).

#### 2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de la red viaria, zona dotacional, áreas verdes y espacios libres, así como los sistemas generales, con las superficies especificadas en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha Resumen del Anexo I de la Memoria del presente documento, así como la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo o cuantía económica equivalente.

#### 3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010) y en la normativa general del POM.

#### 4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

#### 5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010).

#### 6. Plazos de ejecución de las obras



Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establezca el Convenio a suscribir con el Ayuntamiento.

### CAPITULO III - ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

#### A) normativa sectorial

Será de obligado cumplimiento lo legislado en la Ley de Aguas y en la Ley de Carreteras para aquellas áreas afectadas por los cauces o la Autovía A-2.

A todos aquellos aspectos que específicamente no estén regulados en los Capítulos III y IV de las presentes Ordenanzas Reguladoras, les será de aplicación las determinaciones de las Normas Generales contenidas en los capítulos IV, V y VI del Título I de las Normas Urbanísticas del POM de Cabanillas del Campo.

+ Para la zona afectada por la carretera A-2 :

- Zona de servidumbre. La zona de servidumbre de la carretera consiste en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 del Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros medida desde las citadas aristas.

Los usos permitidos son los establecidos en el artículo 78 del citado Reglamento de Carreteras.

- Zona de afección. La zona de afección de la carretera consiste en una franja de terreno delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros, medidas desde las citadas aristas.

Las obras e instalaciones permitidas son las establecidas en el artículo 83 del citado Reglamento de Carreteras.

- Línea límite de edificación. Se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista..

Las obras e instalaciones permitidas son las establecidas en el artículo 87 del citado Reglamento de Carreteras.



+ Para las zonas de servidumbre, de policía y de flujo preferente del río Henares delimitadas en el plano de Ordenación O.2

- Zona de servidumbre

Según el artículo 7 del Reglamento Público Hidráulico, en esta zona está permitido sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

- Zona de policía

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento Público Hidráulico, en esta zona quedan sometidas a lo dispuesto en dicho Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b. Las extracciones de áridos.
- c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

- Zona de flujo preferente



Se trata de un suelo que actualmente está en situación básica de suelo rural, por lo que le es de aplicación el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por lo que no se permitirá la instalación de nuevas:

- a. Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- b. Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- c. Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- d. Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
- e. Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- f. Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- g. Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.



- h. Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- i. Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

- a. No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
- b. Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los



distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

+ Para las zonas inundables:

+ Zonas inundables

Se consideran zonas inundables los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas con periodo de retorno estadístico de 500 años y que se reflejan en el Plano O.2.

Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a. Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b. Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como,



hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

+ Referidas a Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas:

Se cumplirá lo establecido en la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en el Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en la Orden VIV/561/2010.

Se deberán emplear los parámetros mas restrictivos regulados por mas de una de las normativas que resulten de aplicación

Respecto a las plazas aparcamiento accesibles en el interior de las parcelas, se aplicarán los estándares establecidos de plazas accesibles en base al criterio que corresponda en cada caso.

## b) ORDENANZAS DE URBANIZACION

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

Se cumplirá lo establecido en la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en el Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en la Orden VIV/561/2010.

A todos aquellos aspectos que específicamente no estén regulados en los Capítulos III y IV de las presentes Ordenanzas Regulatoras, les será de aplicación las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del POM de Cabanillas del Campo.

### 1. SERVICIOS GENERALES DE URBANIZACION

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2010) y se incluirán las conexiones exteriores necesarias para la urbanización.

El Sistema General de Infraestructuras será ejecutado por el Ayuntamiento cuando sea necesaria la puesta en funcionamiento de una nueva EDAR. Igualmente



sucedirá con el Sistema General de Áreas Verdes y Espacios Libres, salvo que exista Convenio con el Urbanizador o sea una mejora ofertada por el mismo.

## 2. CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Urbanísticas del POM, así como las siguientes:

### 1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura será la señalada en el plano de ordenación O.4 "Características Geométricas de la Red Viaria. Replanteo y Secciones Tipo" y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podrá permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a. La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b. En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

## 3. INSPECCION DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### c) ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACION

A todos aquellos aspectos que específicamente no estén regulados en el Capítulo IV de las presentes Ordenanzas Reguladoras, les será de aplicación la Ordenanza General de Edificación del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

Además, se cumplirá lo establecido en la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en el Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y en la Orden VIV/561/2010 y más concretamente el Documento Básico de Seguridad, Utilización y Accesibilidad del Código Técnico, CTE-DB-SUA.

### D) ORDENANZAS GENERALES PARA LA protección del medio ambiente





En lo que se refiere a la protección del medio ambiente en general y, especialmente, en lo que se refiere a vertidos a la red general, se estará a lo dispuesto en la normativa municipal específica que sea de aplicación y a las determinaciones establecidas en el Título I. Capítulo IV. Normas Generales de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

#### CAPITULO IV - ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

A todos aquellos aspectos que específicamente no estén regulados en el Capítulo IV de las presentes Ordenanzas Reguladoras, les será de aplicación Título I. Capítulo V. Normas Generales Usos y Actividades de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

##### 1. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

###### 1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada como Áreas Verdes y Espacios Libres.

###### 2. Carácter

Las Áreas Verdes y Espacios Libres corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

###### 3. Obras admisibles

Solo se permiten aquellas necesarias para la conservación de las edificaciones existentes y para el disfrute de las zonas verdes. También se admite la edificación de uso público, siempre que dicho uso sea complementario del de esparcimiento propio de la zona. En estos casos la parcela asignada a las edificaciones, no podrá superar el 10% de la zona verde en la que se encuentre y dentro de ella, solo será edificable el 20%, en una planta.

###### 4. Condiciones de uso

Usos principales:

- Recreo, esparcimiento y servicios de ocio y distracción.

Usos compatibles:

- Atracciones al aire libre, parques temáticos de tipo cultural y espectáculos
- Relacionados con el transporte en categoría 2ª.



- Puestos de bebidas, fijos de temporada, con una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>.
- Almacenes de útiles de jardinería y limpieza municipales, invernaderos, con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.
- Edificaciones preexistentes de interés arqueológico o cultural.
- Otro usos dotacionales de interés municipal.

Se permite el uso de red viaria en el caso de que resulte afectado por el Proyecto de Acceso al Sector 4 "Casasola" que sea aprobado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Este acceso, prevalecerá sobre las plantaciones, caminos u otros obstáculos que se realicen en desarrollo del plan.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos no contemplados.

#### 5. Condiciones de edificabilidad y forma

- Edificabilidad máxima..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Máximo nº de plantas..... 1 planta
- Altura máxima..... 3,00 metros

#### 6. Condiciones particulares

Será obligada la plantación, conservación y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Las condiciones de edificabilidad, volumen y forma de los edificios complementarios de uso público, serán las necesarias para dicho servicio.

Se permitirá el paso de las instalaciones de los servicios urbanísticos ubicados de tal forma que su trazado no impide o inhabilite su normal uso como espacio libre público. Los elementos edificados de las instalaciones técnicas de dichos servicios solo podrán ubicarse en superficie cuando la reserva de espacios libres resulte superior a los estándares de aplicación. En caso contrario habrán de ubicarse enterrados.

#### 7. Condiciones estéticas

Las áreas verdes y espacios libres se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Se cuidará el ambiente urbano mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.



- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso

## 2. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES - SGV-7

### 1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada como Sistema General de Áreas Verdes y Espacios Libres - SGV-7.

### 2. Carácter

El SGV-7 corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a la protección del río Henares y su entorno. Tendrá un carácter eminentemente de conservación y recuperación del patrimonio natural.

### 3. Usos, actividades y actos permitidos

Los usos permitidos estarán orientados a la consecución de las mejores condiciones para la protección del entorno fluvial.

Las actuaciones a realizar estarán encaminadas a la recuperación del bosque de ribera y soto fluvial adyacente semejantes a los naturales de las riberas del Henares o aquellas que sean compatibles con la mejor conservación de las características y valores del régimen de protección del entorno fluvial del río Henares.

Las actuaciones que pretendan llevarse a cabo estarán orientadas a la consecución de mejores condiciones para la protección de la zona fluvial debiendo tender a la naturalización del entorno.

Las actuaciones que afecten a elementos patrimoniales deberán ser informadas por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Cualquier actuación que se pretenda dentro de la zona de policía del río Henares o del arroyo de Cabanillas deberá, además, contar con la autorización del organismo de cuenca.

Excepcionalmente se permitirá, tal y como está previsto en el POM, el uso de red viaria en la superficie que resulte afectada por el Proyecto de Acceso al Sector 4 "Casasola" que sea aprobado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Quedan prohibidos el resto de usos no contemplados.

## 3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA RED VIARIA

### 1. Ámbito de aplicación



Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada, como Red Viaria, que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas

## 2. Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios de dominio y uso público, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

## 3. Condiciones de diseño

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los planos de ordenación.

Las alineaciones oficiales definidas en este Plan de Ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

## 4. Condiciones de uso

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado
- Por las aceras: el tráfico peatonal
- El aparcamiento se permitirá en las playas diseñadas al efecto.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

Quedan prohibidos el resto de usos no contemplados.

## 5. Condiciones particulares

No se permiten las edificaciones, excepto concesiones municipales de quioscos, casetas de bebidas, etc...

## 6. Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano mediante:

- El amueblamiento adecuado.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
- Las señalizaciones adecuadas.
- El mantenimiento decoroso.

## 4. ORDENANZA PARTICULAR DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

### 1. Ámbito de aplicación



Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada como Servicios de Infraestructuras y del Sistema General de Infraestructuras- SGI y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

## 2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado.

## 3. Condiciones de uso

En la zona Servicios de Infraestructuras se permitirá la ubicación de instalaciones de infraestructuras propias de la urbanización del Sector.

Quedan prohibidos el resto de usos no contemplados.

## 4. Condiciones de edificabilidad y forma

En las zonas de Servicios de Infraestructuras:

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación: 100 %
- Altura: 1 planta.

En el Sistema General de Infraestructuras no se establecen. Serán las que demanden las diferentes instalaciones de servicios urbanos que se ejecuten.

## 5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

### 1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada y que han sido definidas en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

### 2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público y se destinarán a equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc...., así como todos aquellos que se regulan en el artículo 64 de la Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal.

### 3. Obras admisibles

Son admisibles las obras de nueva planta, de reforma, de conservación y acondicionamiento, de demolición y complementarias.

### 4. Condiciones de uso

Usos Principal:



- Dotacional.

#### Usos Compatibles:

- La vivienda familiar limitada exclusivamente a la unifamiliar que custodie la instalación dotacional.
- Residencial público para residencia anexa a las dotaciones
- Los que coadyuven a los fines dotacionales previstos.
- Usos relacionados con el transporte en categorías 1ª y 2ª.

#### Usos prohibidos:

- Uso Comercial en todas sus categorías.
- Uso relacionado con el transporte en su categoría 3ª.
- Uso Residencial privado.
- Uso Industrial en todas sus categorías.
- Resto de usos no contemplados

#### 5. Condiciones de edificabilidad y forma

- Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> máximo de plantas incluida la baja: 3, si el edificio así lo requiere.
- Altura máxima a alero: 12,00 metros

#### 6. Condiciones particulares de la zona

La dotación de aparcamientos será la regulada en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del POM.

En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos principales.

#### 7. Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicio de infraestructuras y de transporte deberán adecuarse lo máximo posible al entorno urbano en que se encuentren.

Además, los cerramientos de las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El cerramiento perimetral se resolverá en los siguientes términos:

- 1.- Con elementos ciegos entre 0,00 metros y 1,50 metros de



altura máxima, completados mediante protecciones diáfnas, estéticamente admisibles, de malla metálica, con pantalla vegetal o no, hasta una altura máxima de 3,10 metros en el frente a la vía de servicio de la A-2.

2.- Con seto vegetal hasta la altura de 3,10 metros con protección de malla metálica sobre base de elementos ciegos de hormigón en los linderos laterales al objeto de minimizar el impacto sobre el entorno natural compuesto por los terrenos agrícolas colindantes y los márgenes del arroyo de Cabanillas.

3.- Con seto vegetal hasta la altura de 3,10 metros con protección de malla metálica sobre base de elementos ciegos de hormigón y de fondo de las parcelas, lindando con el Sistema General SGV-7, al objeto de minimizar el impacto visual de las futuras edificaciones sobre esta zona verde y el entorno natural de la ribera del río Henares colindante con la actuación.

b) Los muros de contención de tierras no computan a efectos de alturas máximas siempre que resulten técnicamente necesarios.

c) Las superficies ciegas de los cerramientos serán de elementos prefabricados de piedra artificial u hormigón en su color natural o coloreado.

d) Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, el cerramiento deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar la una altura de 0,50 metros sobre las máximas permitidas.

e) En ningún caso se permitirá el remato de cerramientos con elementos punzantes, cortantes o electrificados que puedan causar lesiones a personas o animales.

## 6. ORDENANZA PARTICULAR DEL USO TERCIARIO-COMERCIAL.

### 1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de ordenación O.1- Ordenación Detallada como Terciario-Comercial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

### 2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado y corresponden a parcelas edificables destinadas a uso Terciario-Comercial.

### 3. Obras admisibles

Serán admisibles las obras de nueva planta, de reforma, conservación y



acondicionamiento, de demolición, complementarias y provisionales.

#### 4. Condiciones de Uso

Es de aplicación el Título I. Capítulo V.-Normas Generales de Usos y Actividades de las Normas Urbanísticas del POM

Uso principal:

- Terciario en su categoría 3ª.
- Comercial y de Almacén en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Industrial en sus categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Residencial categoría 2ª, público.

Usos compatibles:

- Dotacional
- La vivienda familiar exclusivamente limitada a la unifamiliar que custodie la instalación.

Usos prohibidos:

- Uso residencial privado
- Fábrica de cemento
- Vaquerías y lecherías
- Fabricación y almacenamiento de explosivos
- Industrias de extracción y tratamiento de grasas animales
- Industria de destilación, maceración y torrefacción de huesos, huevos y despojos
- Industrias que produzcan humos y polvos corrosivos o venenosos
- Aprovechamiento de residuos de pescado
- Depósito y secado de cueros y pieles
- Almacén, depósito tratamiento o industrialización de residuos y desperdicios de mataderos y en general de todos los desperdicios animales o vegetales que puedan sufrir procesos espontáneos de putrefacción o fermentación
- Tratamiento y almacenaje de residuos
- Tratamiento y depósito de basuras
- Resto de usos no contemplados

#### 5. Condiciones de edificabilidad y forma

- Edificabilidad: 1,2428 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Máximo nº de plantas: 4 plantas (incluida la baja).
- Altura máxima de alero de cubierta: 20 metros. Excepcionalmente, para silos e instalaciones de almacenamiento robotizadas, y en general siempre que esté debidamente justificado, se permitirá una mayor altura de la edificación y número de plantas, sin que se pueda superar una altura máxima de 40 metros de altura.
- Ocupación máxima: 70%.





- Retranqueo mínimo a fachada: 10 metros.
- Retranqueo mínimo a resto de linderos: 10 metros
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

#### 6. Condiciones particulares de la zona

La dotación de aparcamientos será la regulada en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del POM.

En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos principales.

#### 7. Condiciones estéticas

No se permitirán cerramientos de ladrillo tosco no enfoscados y pintados o bloques de hormigón que no sean para dejar a cara vista. En cubiertas no se aceptarán materiales de fibrocemento o chapa galvanizada en sus colores naturales.

Además, los cerramientos de las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

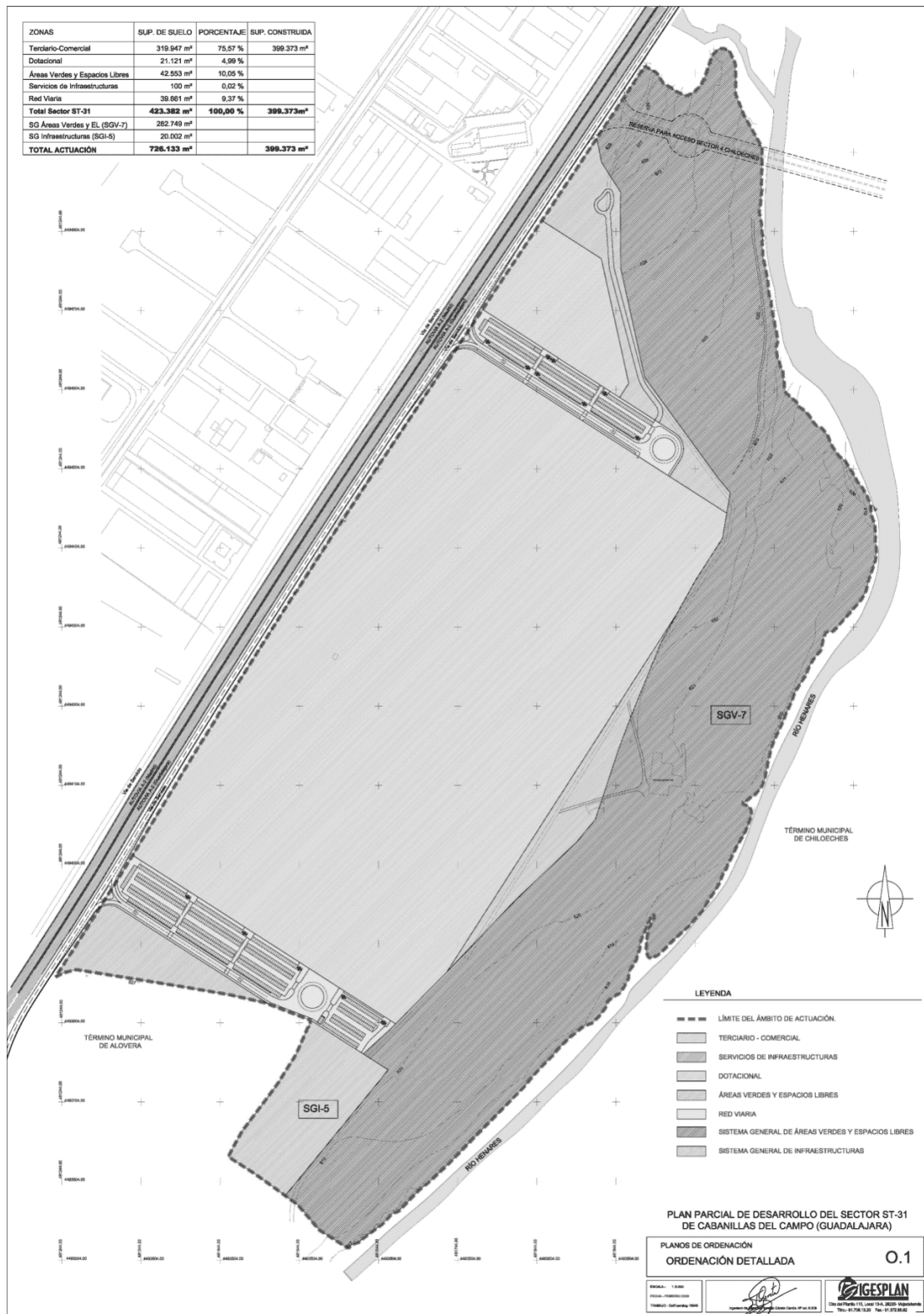
- a. El cerramiento perimetral se resolverá en los siguientes términos:
  1. - Con elementos ciegos entre 0,00 metros y 1,50 metros de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, de malla metálica, con pantalla vegetal o no, hasta una altura máxima de 3,10 metros en el frente a la vía de servicio de la A-2.
  2. - Con seto vegetal hasta la altura de 3,10 metros con protección de malla metálica sobre base de elementos ciegos de hormigón en los linderos laterales al objeto de minimizar el impacto sobre el entorno natural compuesto por los terrenos agrícolas colindantes y los márgenes del arroyo de Cabanillas.
  3. - Con seto vegetal hasta la altura de 3,10 metros con protección de malla metálica sobre base de elementos ciegos de hormigón y de fondo de las parcelas, lindando con el Sistema General SGV-7, al objeto de minimizar el impacto visual de las futuras edificaciones sobre esta zona verde y el entorno natural de la ribera del río Henares colindante con la actuación.
- b. Los muros de contención de tierras no computan a efectos de alturas máximas siempre que resulten técnicamente necesarios.
- c. Las superficies ciegas de los cerramientos serán de elementos prefabricados de piedra artificial u hormigón en su color natural o
- d. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, el cerramiento deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar la una altura de 0,50 metros sobre las máximas permitidas.
- e. En ningún caso se permitirá el remato de cerramientos con elementos punzantes, cortantes o electrificados que puedan causar lesiones a

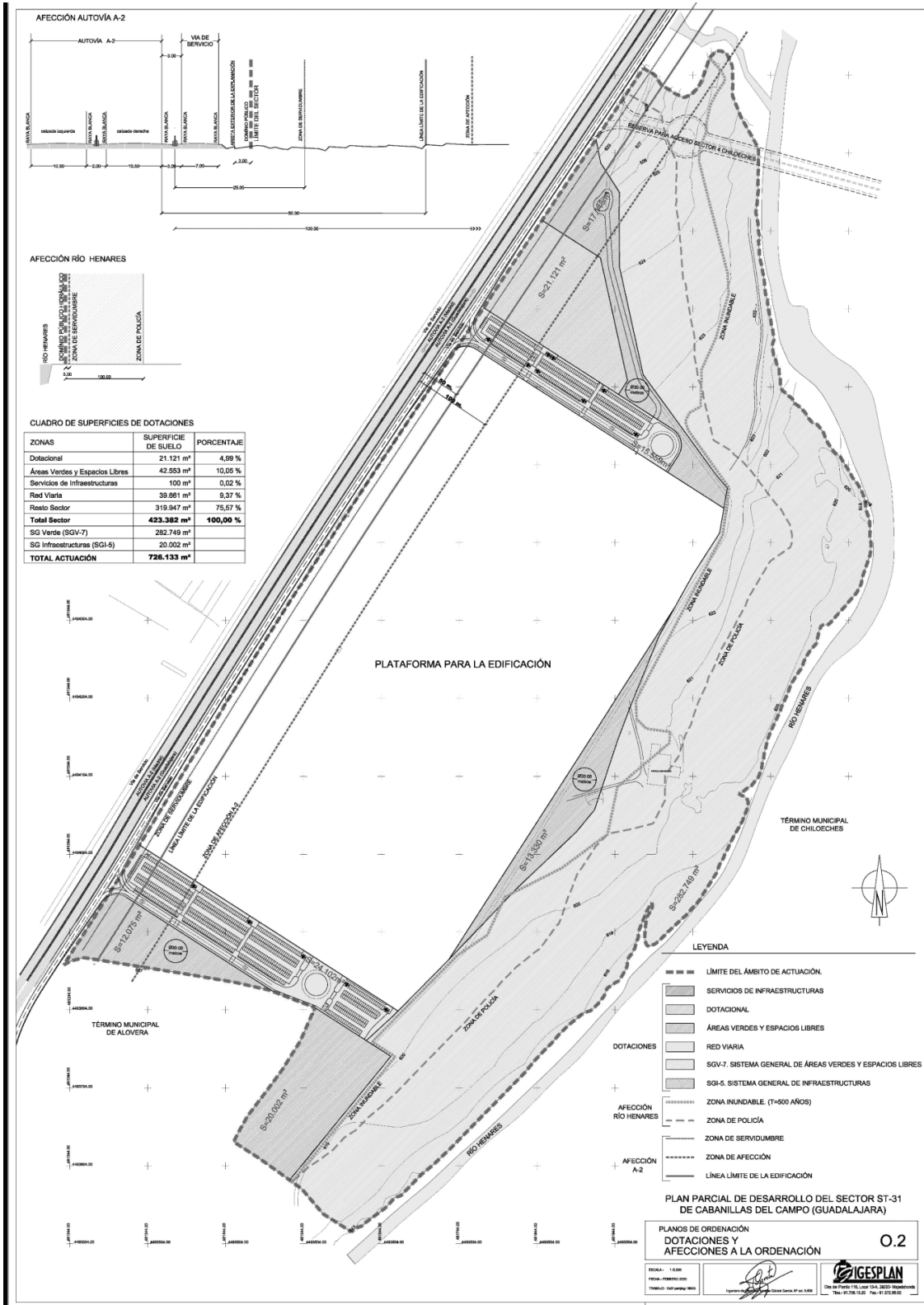


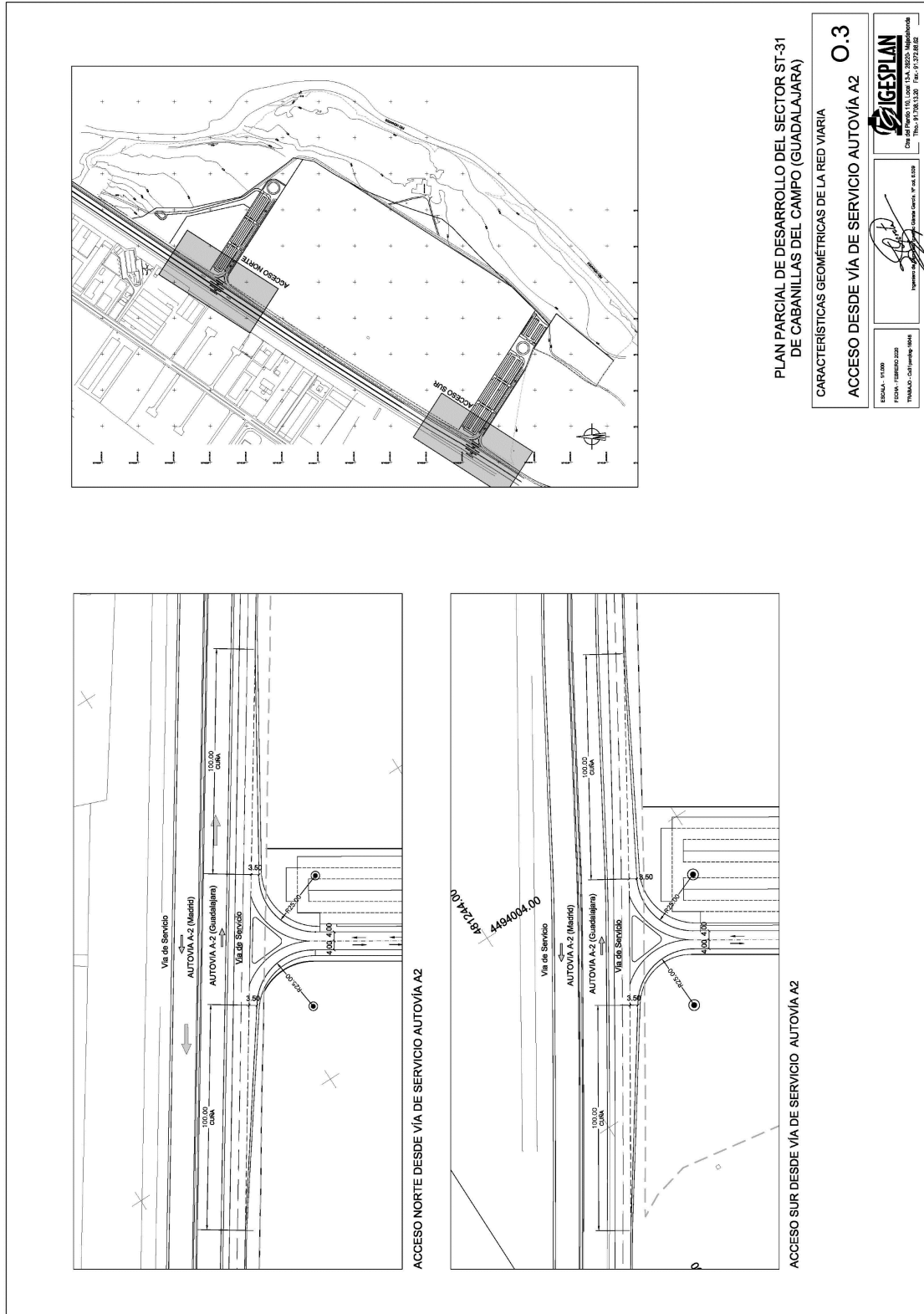
personas o animales.

Anexo III.- Planos de ordenación del Plan Parcial del Sector ST-31

Nota: La publicación no refleja la escala indicada en los documentos.





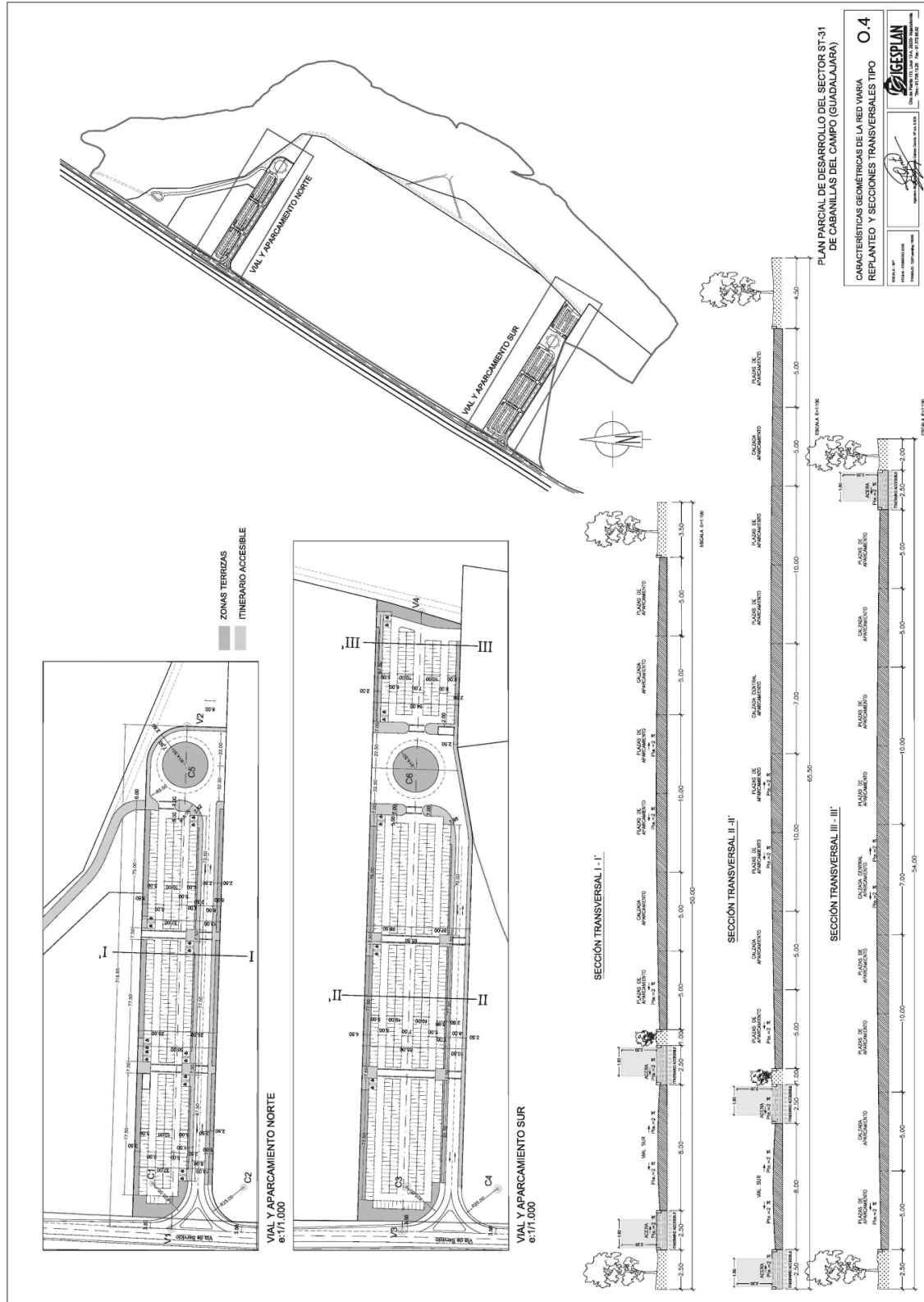


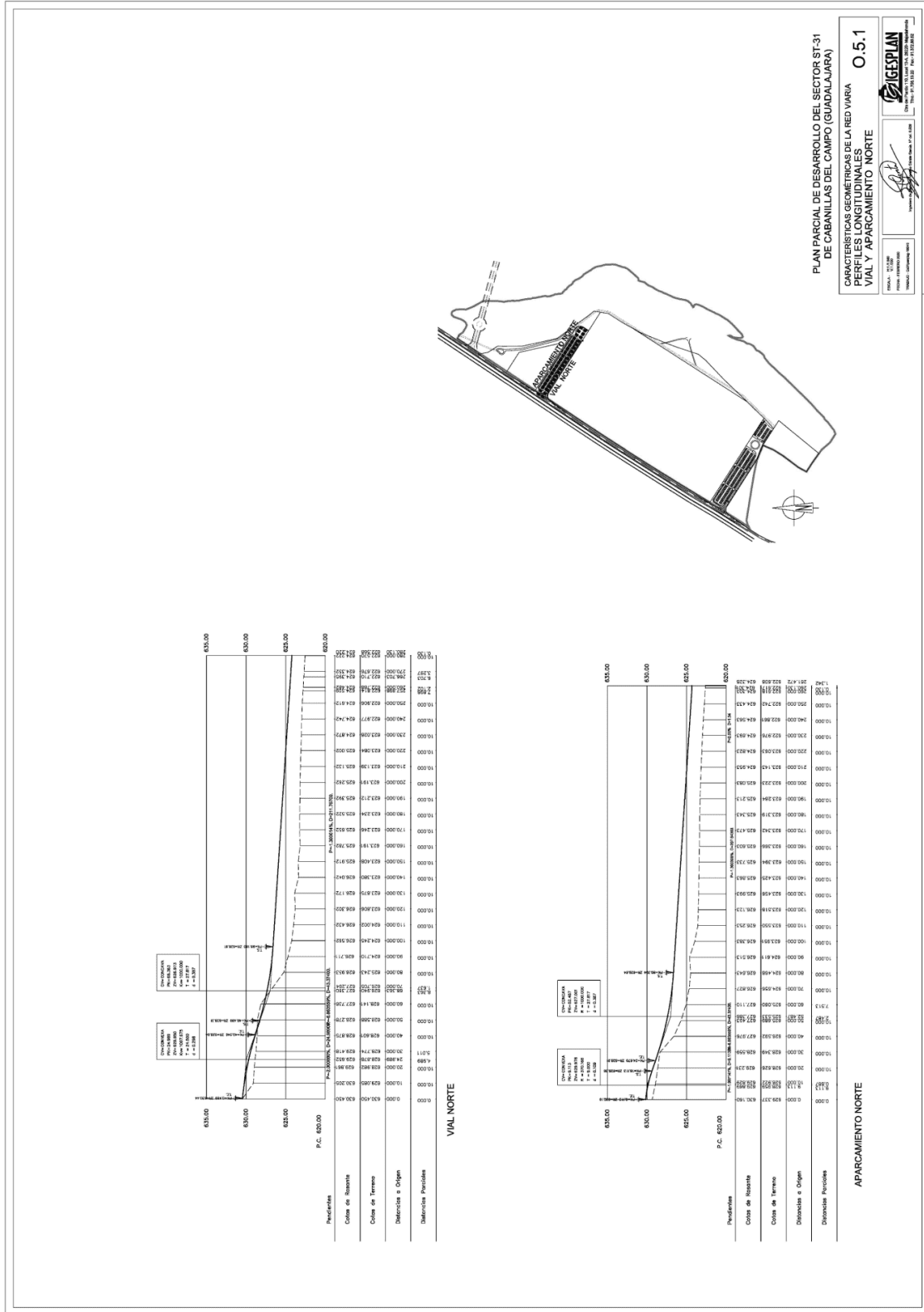
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL SECTOR ST-31 DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA)

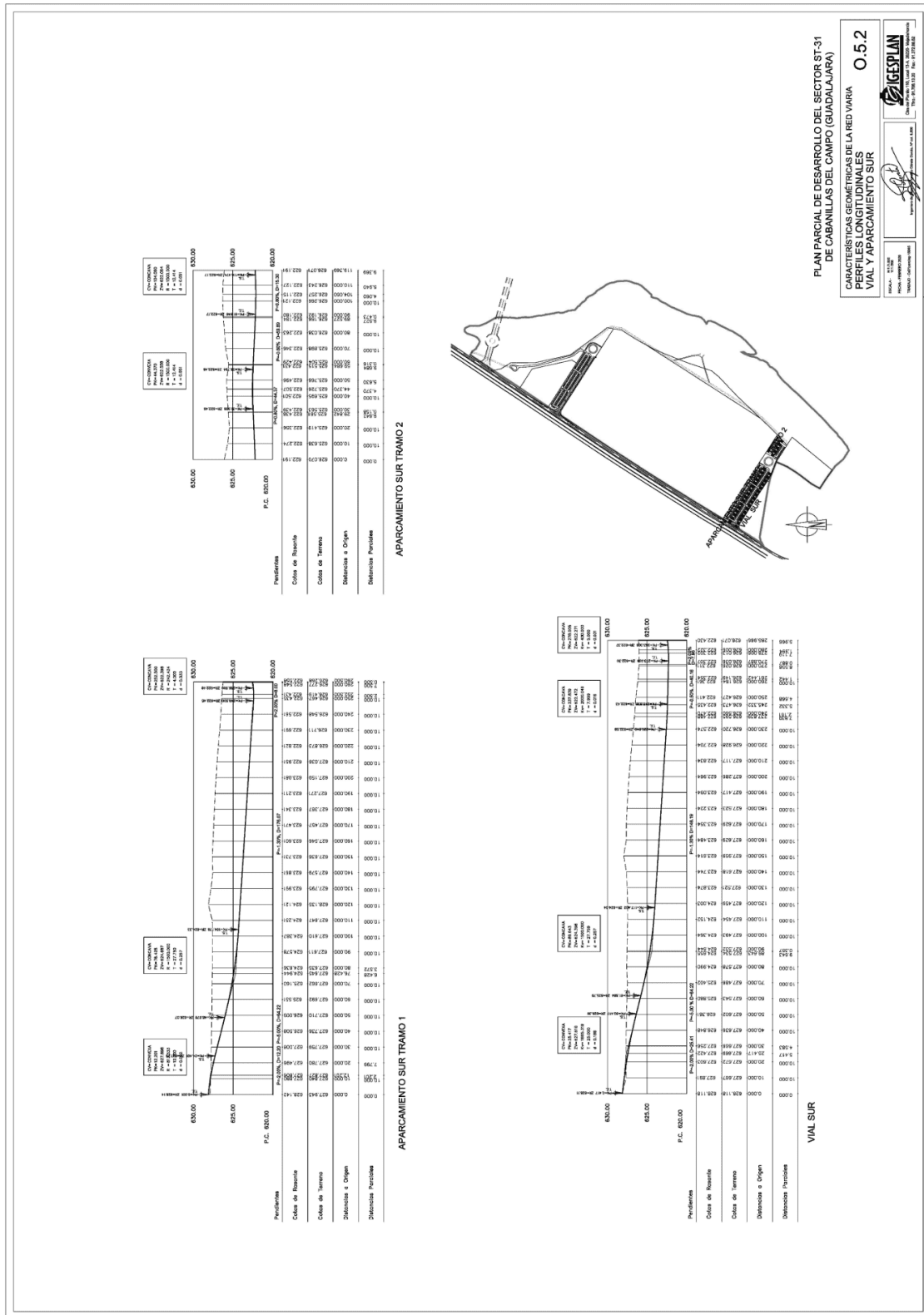
CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LA RED VIARIA

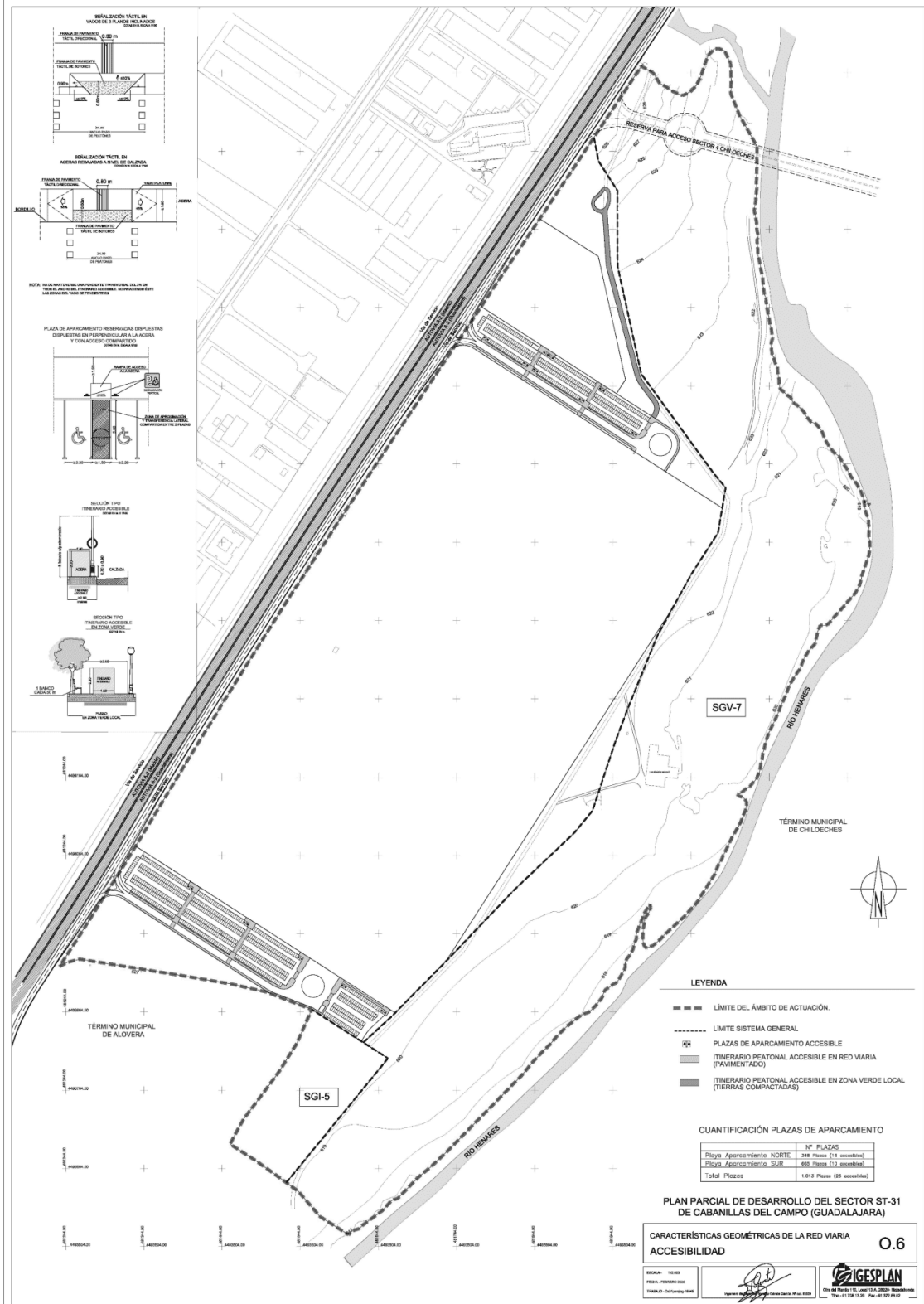
ACCESO DESDE VÍA DE SERVICIO AUTOVÍA A2 **O.3**

ESCALA: 1:1000 FOLIO: F18880-0308 TITULO: CARRERA 1004	 Ingeniero en Arquitectura Licencia No. 1004/2019	 INSTITUTO GUADALAJARENSE DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO CALLE: TOLUCA 107, COL. SAN JUAN DE LOS RÍOS, GUADALAJARA, JALISCO TEL: 474 23 13, 474 23 14, 474 23 15
--	--	---

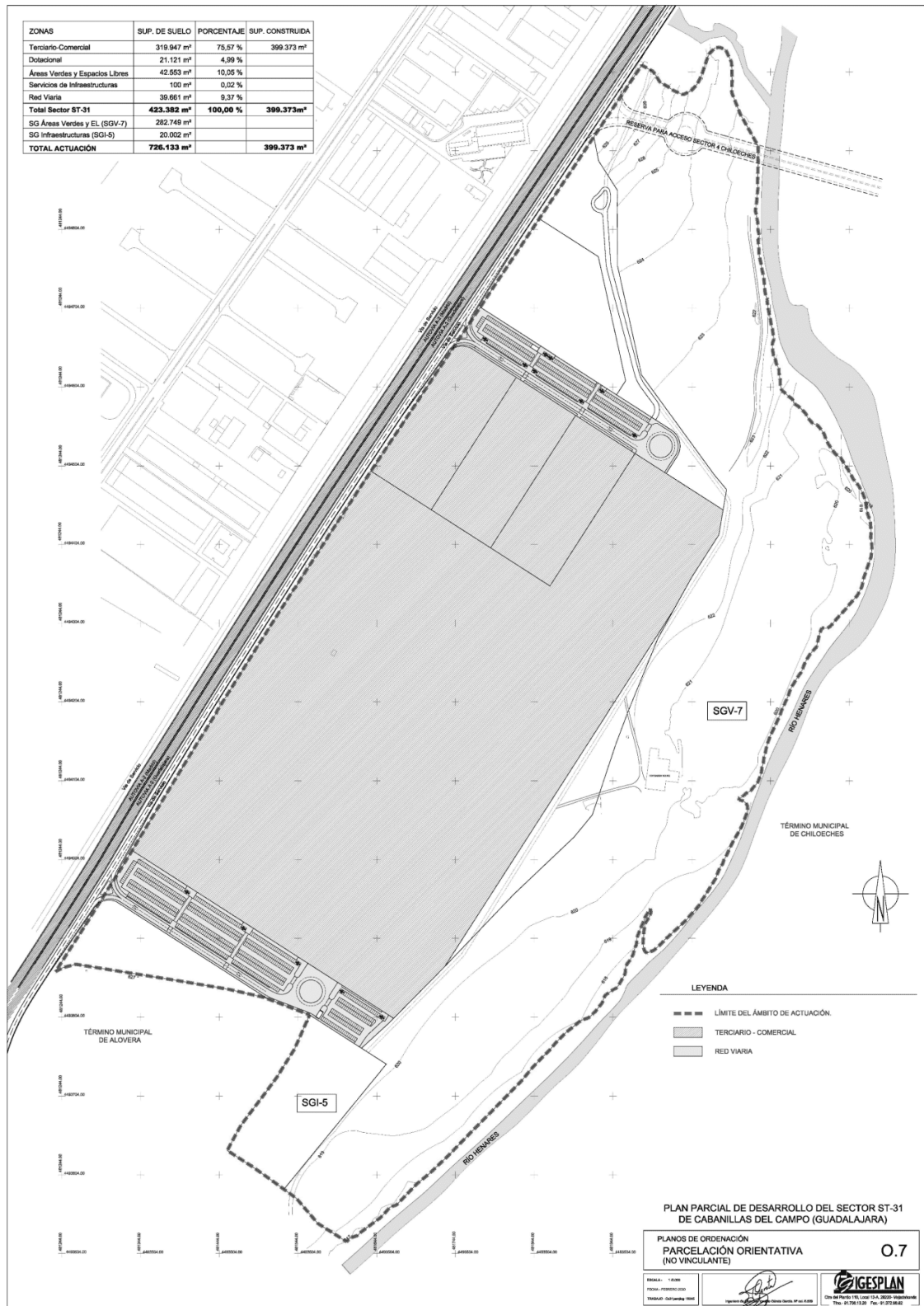












En Cabanillas del Campo, a 19 de Agosto de 2020. Fdo. El Alcalde, José García Salinas