



AYUNTAMIENTO  
DE  
CENTENERA  
(Guadalajara)

Neg. ....

Núm. ....



Adjunto remito documentación relativa a la **rectificación de la MODIFICACIÓN Y REVISIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE PLANEAMIENTO DE CENTENERA** conforme al acuerdo adoptado por la **Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 9 de Octubre de 1996.**

Sin otro particular, reciba un Cordial saludo.

En Centenera a nueve de Diciembre de mil novecientos noventa y seis.-

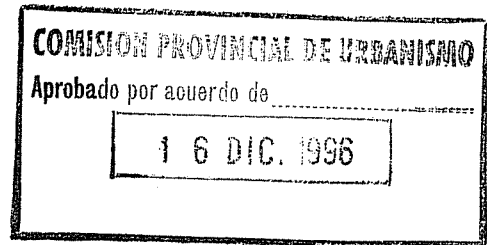
EL SECRETARIO

Fdo. - D. Miguel Ángel González Lajas.





AYUNTAMIENTO  
DE  
CENTENERA  
(Guadalajara)



Neg.....

Núm.....

D. MIGUEL ANGEL GONZALEZ LAJAS, SECRETARIO DEL  
AYUNTAMIENTO DE CENTENERA, PROVINCIA DE  
GUADALAJARA.

**CERTIFICO:**

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en el día cuatro de Diciembre de mil novecientos noventa y seis, adoptó entre otros el acuerdo que literalmente copiado dice así:

**"MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS .-**

Se acordó por unanimidad aprobar documento realizado por el Arquitecto D. Germán Herranz López por que se refunde la MODIFICACIÓN PUNTUAL de Normas Subsidiarias y de Planeamiento de Centenera en base al inicialmente redactado y al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 9 de Octubre de 1996. Así mismo se acordó por unanimidad facultar al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas para que publique la aprobación definitiva.


Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Centenera, a nueve de Diciembre de mil novecientos noventa y seis.

VºBº

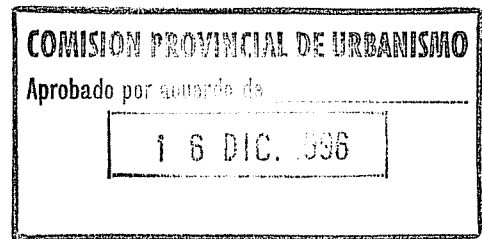
EL ALCALDE

  
Fdo. Florencio del Campo Moratilla

EL SECRETARIO



Fdo. Miguel Angel Gonzalez Lajas



**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO EN EL TERMINO MUNICIPAL  
DE CENTENERA (GUADALAJARA)**

**MODIFICACION Y REVISION PUNTUAL**

El presente documento pretende refundir la **MODIFICACION PUNTUAL** de Normas Subsidiarias y de Planeamiento de Centenera en base al inicialmente redactado y al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 9 de Octubre de 1.996.

**DOCUMENTOS QUE COMPRENDE:**

- A) INTRODUCCION. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
  
- B) OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.  
SUPERFICIE AFECTADA. PROPIETARIO.**
  
- C) REVISION DE LA NORMA URBANISTICA PARA SUELO  
URBANO UNIFAMILIAR.**
  
- D) PLANOS.**

16 DIC. 1996

**A).-INTRODUCCION.MEMORIA JUSTIFICATIVA**

El presente proyecto tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Centenera, que se detalla en los apartados siguientes de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el art. 126.3 / 4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, recogiendo el concepto de revisión del planeamiento del TITULO V.- DE LA VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LOS PLANES del art.154.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata pues de una modificación puntual aunque se haga un cambio en la clasificación de suelo como expresamente admite el párrafo 5 del art.126 del Texto Refundido.

La implantación LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTENERA aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 18 de Abril de 1.983, determinó una mayor agilidad en el desarrollo urbanístico del pueblo, salvando las dificultades que la rigidez del planeamiento determinan en municipios de pequeña entidad como es el caso.

El hecho de que dicha delimitación de suelo urbano ajustara los polígonos al parcelario de rústica, la delimitación a las dimensiones reales de las parcelas, con la posibilidad de desarrollarse apoyándose en vías y servicios ya existentes, ha sido un factor fundamental que ha dado agilidad en todos los polígonos del ensanche que progresiva y lentamente van desarrollándose a medida que los servicios urbanos quedan instalados en zonas que tradicionalmente carecían de ellos, teniendo en cuenta además que su ejecución empieza a ser realizada por los propietarios de parcelas, situación que tradicionalmente no se venía produciendo en el municipio.

Es el caso que se produce en una zona límitrofe con la parcela que es objeto de inclusión y que se describe a continuación:

**B).- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.  
SUPERFICIE AFECTADA. PROPIETARIO.**

**B.1.-** La MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTENERA que se propone en el presente documento afecta a la parcela del POLIGONO N° 25 de RUSTICA en la localidad de CENTENERA y es la que se describe a continuación:

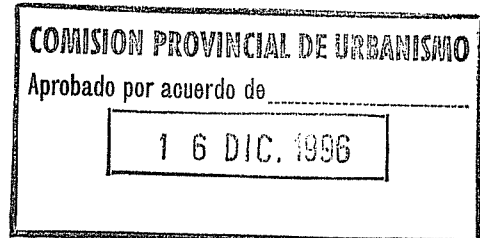
PARCELA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE(m2)	
345	D. Julián Hita Gómez	6.330	
-----			SUPERFICIE TOTAL DEL
POLIGONO.....6.330 m2.			

Por petición expresa del propietario al ayuntamiento de CENTENERA se realiza la presente MODIFICACION PUNTUAL.

Dichas parcelas quedan colindante al Casco Antiguo en la zona norte de expansión del mismo en la margen derecha de lecho del arroyo Matayeguas . Dispone de los servicios urbanos de agua potable, electricidad, parte de la pavimentación y alcantarillado cuya evacuación va hasta Colector General del Casco Urbano que discurre en prolongación paralela al arroyo aguas abajo del mismo hasta un punto donde se pretende en el futuro instalar la depuradora Dichos servicios urbanos quedan reflejados en los planos n° 3 y 4 de la presente Modificación Puntual.

**B.2.-PROPUESTA.-**

Inclusión de la parcela descrita dentro de CASCO URBANO a la que será de aplicación la ordenanza de SUELO URBANO UNIFAMILIAR que es objeto de revisión, a su vez, en el presente proyecto debido a la falta de definición en las vigentes Normas Subsidiarias y de Planeamiento.



**C).-REVISION DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARA SUELO URBANO UNIFAMILIAR.**

La revisión de la normativa vigente pretende complementar la actual que se entiende con carencias por falta de definición tanto de usos como de aprovechamientos en lo que respecta al SUELO URBANO UNIFAMILIAR definido en:

**CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**

artículo 3.2.2 apartado f) Edificación unifamiliar aislada, y en el

**CAPITULO IV.-NORMAS DE ORDENACION, artículo 4.2.2 sobre SUELO URBANO UNIFAMILIAR.**

a).-Las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- **Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>**
- Ocupación máxima 50 %
- Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas ó 7 m.
- Retranqueos mínimos:
  - a fachada..... 3 m
  - a fondo..... 3 m
  - a linderos.... 3 m.
- Para parcelas superiores a 500 m<sup>2</sup> la edificabilidad máxima será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- En cualquier caso para tipología de vivienda aislada el frente mínimo de parcela será igual o superior a 15 m.

De acuerdo con lo establecido en el CAPITULO III, en su artículo 3.2.2 apartado f) " En caso de adosarse a un lindero para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante para que proceda en la misma forma"

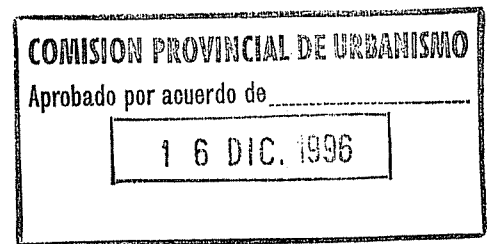
Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas, sin que su edificabilidad pueda en ningún caso sobrepasar la señalada para la zona de que se trate.

b).-- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carreteras la alineación de las edificaciones, vendrá definida por la normativa vigente para las mismas y publicada por el Organismo correspondiente. En los casos de alineaciones de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas será preceptivo la definición de éstas por el ayuntamiento como trámite preceptivo para la consecución de la licencia.

- Fondo máximo edificable: 15 m.

c)- Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda
- Comercio
- Almacenes, y oficinas en edificios de vivienda
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda
- Administrativos
- Cultural o de relación
- Escolar
- Religioso
- Sanitario o asistencial
- Espectáculos
- Hotelero
- Instalaciones de servicios públicos



#### D).- PLANOS

- 1.- DELIMITACION DEL SUELO ACTUAL.EQUIPAMIENTO
- 2.- MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO.
- 3.- SERVICIOS URBANOS. RED DE ALCANTARILLADO.
- 4.- SERVICIOS URBANOS RED DE AGUA Y ENERGIA  
ELECTRICA

#### CONCLUSION.INCIDENCIA DE LA MODIFICACION

Los documentos mencionados en las Normas Subsidiarias y de Planeamiento para el municipio de Centenera se presentarán obligatoriamente en el Ayuntamiento, independientemente de los exigidos por otros organismos legales por el propietario o persona por él designada, junto

con los documentos que para dar trámite a la obtención de licencia se exijan por el mismo, de acuerdo con la legislación vigente.

La presente Modificación no afecta al modelo territorial previsto en las Normas Subsidiarias vigentes. Al tratarse de una Modificación Puntual de la Clasificación de Suelo, no se alteran ninguna de las previsiones establecidas respecto de la estructura general y orgánica: red de comunicaciones, sistema de espacios libres y sistema de equipamientos comunitarios.

Guadalajara, 15 de Octubre de 1.996

EL ARQUITECTO:

EL AYUNTAMIENTO:



COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

Aprobado por acuerdo de

16 DIC. 1996



**ANULADO**

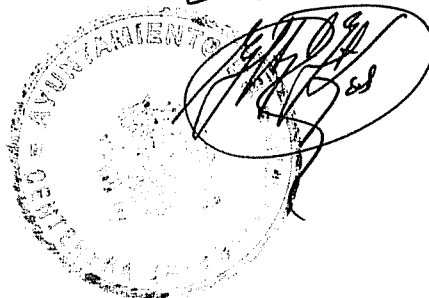
**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO EN EL TERMINO MUNICIPAL  
DE CENTENERA (GUADALAJARA)**

**MODIFICACION Y REVISION PUNTUAL**

**DOCUMENTOS QUE COMPRENDE:**

- A) INTRODUCCION. MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- B) OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.  
SUPERFICIE AFECTADA. PROPIETARIO.**
- C) REVISION DE LA NORMA URBANISTICA PARA SUELO  
URBANO UNIFAMILIAR.**
- D) PLANOS.**

*Aprobado inicialmente el 17-XII-1995  
Aprobado provisionalmente el 01-08-1996  
El Secretario*



# ANULADO

## A).-INTRODUCCION.MEMORIA JUSTIFICATIVA

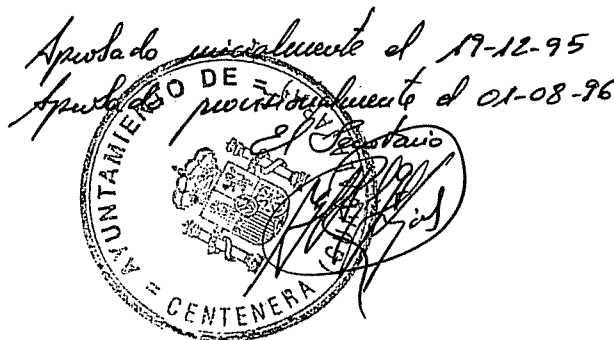
El presente proyecto tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Centenera, que se detalla en los apartados siguientes de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el art. 126.3 / 4 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio, recogiendo el concepto de revisión del planeamiento del TITULO V.- DE LA VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LOS PLANES del art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se trata pues de una modificación puntual aunque se haga un cambio en la clasificación de suelo como expresamente admite el párrafo 5 del art. 126 del Texto Refundido.

La implantación LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTENERA aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 18 de Abril de 1.983, determinó una mayor agilidad en el desarrollo urbanístico del pueblo, salvando las dificultades que la rigidez del planeamiento determinan en municipios de pequeña entidad como es el caso.

El hecho de que dicha delimitación de suelo urbano ajustara los polígonos al parcelario de rústica, la delimitación a las dimensiones reales de las parcelas, con la posibilidad de desarrollarse apoyándose en vías y servicios ya existentes, ha sido un factor fundamental que ha dado agilidad en todos los polígonos del ensanche que progresiva y lentamente van desarrollándose a medida que los servicios urbanos quedan instalados en zonas que tradicionalmente carecían de ellos, teniendo en cuenta además que su ejecución empieza a ser realizada por los propietarios de parcelas, situación que tradicionalmente no se venía produciendo en el municipio.

Es el caso que se produce en una zona limítrofe con la parcela que es objeto de inclusión y que se describe a continuación:



# ANULADO

## B).- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL. SUPERFICIE AFECTADA.PROPIETARIO.

B.1.- La MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTENERA que se propone en el presente documento afecta a la parcela del POLIGONO N° 25 de RUSTICA en la localidad de CENTENERA y es la que se describe a continuación:

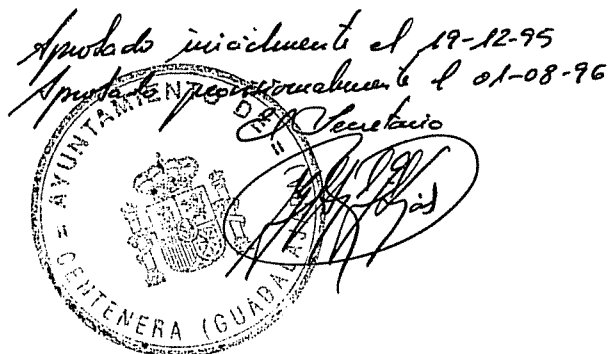
PARCELA N°	PROPIETARIO	SUPERFICIE(m2)	
345	D. Julián Hita Gómez	6.330	
-----			SUPERFICIE TOTAL DEL
POLIGONO.....6.330 m2.			

Por petición expresa del propietario al ayuntamiento de CENTENERA se realiza la presente MODIFICACION PUNTUAL.

Dichas parcelas quedan colindante al Casco Antiguo en la zona norte de expansión del mismo en la margen derecha de lecho del arroyo Matayeguas . Dispone de los servicios urbanos de agua potable,electricidad, parte de la pavimentacion y alcantarillado cuya evacuación va hasta Colector General del Casco Urbano que discurre en prolongación paralela al arroyo aguas abajo del mismo hasta un punto donde se pretende en el futuro instalar la depuradora Dichos sevicios urbanos quedan reflejados en los planos n° 3 y 4 de la presente Modificación Puntual.

## B.2.-PROPUESTA.-

Inclusión de la parcela descrita dentro de CASCO URBANO a la que será de aplicación la ordenanza de SUELO URBANO UNIFAMILIAR que es objeto de revisión, a su vez, en el presente proyecto debido a la falta de definición en las vigentes Normas Subsidiarias y de Planeamiento.



# ANULADO

## C).-REVISION DE LA NORMATIVA URBANISTICA PARA SUELO URBANO UNIFAMILIAR.

La revisión de la normativa vigente pretende complementar la actual que se entiende con carencias por falta de definición tanto de usos como de aprovechamientos en lo que respecta al SUELO URBANO UNIFAMILIAR definido en:

### CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

artículo 3.2.2 apartado f) Edificación unifamiliar aislada, y en el

CAPITULO IV.-NORMAS DE ORDENACION, artículo 4.2.2 sobre SUELO URBANO UNIFAMILIAR.

a).-Las edificaciones se atenderán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima 50 %
- Edificabilidad máxima: 0,80 m<sup>2</sup> sobre m<sup>2</sup>
- Altura máxima: dos plantas ó 7 m.
- Volumen máximo 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimos:
  - a fachada..... 3 m
  - a fondo..... 3 m
  - a linderos.... 3 m.

De acuerdo con lo establecido en el CAPITULO III, en su artículo 3.2.2 apartado f) " En caso de adosarse a un lindero para formar tipos dúplex se exigirá compromiso notarial con el colindante para que proceda en la misma forma"

*Aprobado inicialmente el 19-12-95*  
*Aprobado modificadamente el 01-08-96*

Cuando la parcela sea inferior a la señalada como mínima para la zona, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas, sin que su edificabilidad pueda en ningún caso sobrepasar la señalada para la zona de que se trate.

b).-- Alineaciones: En aquellas parcelas que den a carreteras la alineación de las edificaciones, vendrá definida por la normativa vigente para las mismas y publicada por el Organismo correspondiente. En los casos de alineaciones



# ANULADO

de edificios que den a calles o vías públicas no contempladas en estas Normas será preceptivo la definición de éstas por el ayuntamiento como trámite preceptivo para la consecución de la licencia.

- Fondo máximo edificable: 15 m.

c)- Condiciones de uso: Se admitirán los siguientes usos:

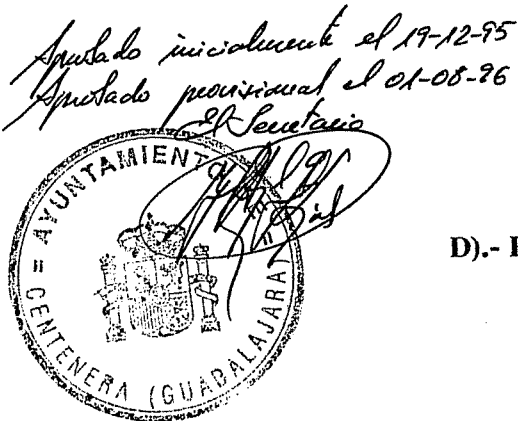
- Vivienda
- Comercio
- Almacenes, y oficinas en edificios de vivienda
- Comercios, almacenes y oficinas en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda
- Administrativos
- Cultural o de relación
- Escolar
- Religioso
- Sanitario o asistencial
- Espectáculos
- Hotelero
- Instalaciones de servicios públicos

## D).- PLANOS

- 1.- DELIMITACION DEL SUELO ACTUAL.EQUIPAMIENTO
- 2.- MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO.
- 3.- SERVICIOS URBANOS. RED DE ALCANTARILLADO.
- 4.- SERVICIOS URBANOS RED DE AGUA Y ENERGIA ELECTRICA

## CONCLUSION.INCIDENCIA DE LA MODIFICACION

Los documentos mencionados en las Normas Subsidiarias y de Planeamiento para el municipio de Centenera se presentarán obligatoriamente en el Ayuntamiento, independientemente de los exigidos por otros organismos legales por el propietario o persona por él designada, junto con los documentos que para dar trámite a la obtención de licencia se exijan por el mismo, de acuerdo con la legislación vigente.

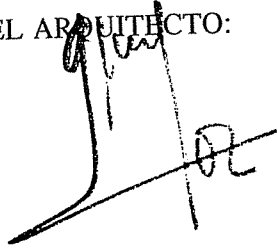


# ANULADO

La presente Modificación no afecto al modelo territorial previsto en las Normas Subsidiarias vigentes. Al tratarse de una Modificación Puntual de la Clasificación de Suelo, no se alteran ningun de las previsiones establecidas respecto de la estructura general y orgánica: red de comunicaciones, sistema de espacios libres y sistema de equipamientos comunitarios.

Guadalajara, 22 de Febrero, de 1.995

EL ARQUITECTO:



EL AYUNTAMIENTO:

*Aprobado inicialmente el 17-12-75  
Aprobado por revisión el 01-08-96*

