



Castilla-La Mancha



Fecha:
A fecha de firma

N/Ref:
Urbanismo MA/Im

Asunto:
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

Destinatario:
Sra. Alcaldesa-Presidenta del
Ayuntamiento de El Olivar
Plaza Mayor, 1
19133 EL OLIVAR
(Guadalajara)

D. JOSÉ LUIS MADRIGAL FERNÁNDEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 10 de mayo de 2022, en relación con el punto 3º del Orden del día, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

3º.- MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE EL OLIVAR. (Art.135.2. b.) RP y (art.36.2. b.) TRLTAU. (EXP. PLAN/22/03).

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el artículo 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y Actividad Urbanística reproduciendo, en síntesis, las consideraciones de las administraciones sectoriales:

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Medio Ambiente: Informe de No Necesidad de sometimiento de la modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Accesibilidad: no afecta al objeto de la modificación.

Cultura: Informe favorable, incorporado al expediente.

Educación: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Sanidad: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Turismo: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Agencia del Agua: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.





Castilla-La Mancha



Agricultura: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Urbanismo: Se adjunta informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales. Téngase en cuenta que las referencias a los informes de otras administraciones sectoriales si han sido corregidas o alteradas por el organismo competente deberá interpretarse de conformidad con el pronunciamiento de este último.

Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el informe sectorial quedará integrado en el Informe único de concertación, cuyo contenido será completado con los necesarios que deban solicitarse.

Guadalajara, a fecha de firma

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 74F3D73553CAF9334B6666

INFORME-CPCI DEL SERVICIO DE URBANISMO REFERIDO A LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE EL OLIVAR (GU). (Art.135.2. b.) RP y (art.36.2. b.) TRLOTAU

PLAN 22/03

Datos Generales:

Población (INE 2021): 69 habitantes

Iniciativa: Ayuntamiento de El Olivar

Planeamiento vigente: NNSS aprobadas definitivamente el 23/11/1992. Una modificación de fecha 21/07/1997.

Planeamiento en tramitación: No hay.

Documentación presentada:

Con fecha 25 de febrero de 2022 se recibe documentación por registro electrónico, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara, en relación a la modificación de las NNSS del municipio.

Con fecha 04 de marzo de 2022 se recibe por registro electrónico, informe de la Consejería de Agricultura, agua y Desarrollo Rural, referido a las afecciones sobre zonas regables.

1. OBJETO DEL INFORME

Dado el contenido y objetivo de la modificación puntual se emite el presente Informe al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa** de Guadalajara en relación a los artículos 36 y 10 del TRLOTAU, y 135 del RP, en aras a la simplificación de la tramitación del expediente.

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	EL OLIVAR	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	02/2022
SOLICITUD	<i>"El Ayuntamiento de El Olivar (Guadalajara) acordó en sesión plenaria de fecha 10 de junio de 2021 iniciar expediente de modificación de Normas Subsidiarias Municipales a fin de prohibir la instalación de Plantas Eólicas (Molinos de Viento) y huertos Solares en el término municipal del El Olivar, preservando el entorno, la fauna y el turismo, y limitando su uso al auto consumo."</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Modificación Puntual de las NNSS		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP (CCI)	Innovación de la OE. No afecta al modelo territorial	
	36.2. TRLOTAU y 135 RP (aprobación inicial)	En trámite de Informe de Concertación interadministrativa	

	37 TRLOTAU y 136 RP (aprobación definitiva)	
VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se consideran vigentes las actuales NNSS.

2. **OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN**

Según página 2/3 del documento técnico:

MODIFICACIÓN PUNTAL NORMAS SUBSIDIARIAS. (Artículo 111. Protección de los ecosistemas)

El municipio de El Olivar cuenta con un planeamiento urbanístico propio, Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Olivar (Guadalajara), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 23 de noviembre de 1.992.

Esta normativa viene imponiendo determinados criterios estéticos en la ejecución de obras, con el objetivo de mantener las características constructivas propias del municipio. Con ello el Ayuntamiento ha conseguido una imagen del municipio la cual fue reconocida con el “Premio de Turismo 2001” concedido por la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

A esta imagen icónica del El Olivar, están igualmente asociadas las maravillosas panorámicas, dada su excelente ubicación en la meseta alcarreña con vistas al embalse de Entrepeñas, no queriendo el Ayuntamiento que estas se vean afectadas por elemento espurio alguno.

Por tal motivo, el Ayuntamiento de El Olivar, debido al auge y proliferación de “huertos” solares y eólicos, tiene la intención de realizar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en la que se limite y regule la instalación de placas solares y aerogeneradores que se realicen en el municipio con el objeto de mantener un criterio uniforme y objetivo en dicha materia, aplicándose y teniéndose en cuenta en expedientes de Licencia de Obra que correspondan.

Para ello, debido a la proliferación de estas instalaciones, se modifica y completa el punto segundo del Artículo 111.-PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS del CAPITULO XIII.-PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE; quedando el texto íntegro del citado capítulo como sigue:

.../

3. **INFORME**

Se realiza el presente informe en contestación al escrito remitido por el Ayuntamiento de El Olivar, a través del registro de entrada en la Dirección Provincial de Fomento (Guadalajara), por el que solicita **informe** en relación a **Modificación Puntual de las NNSS del municipio y que afecta exclusivamente al artículo 111 de las Normas Urbanísticas**, cuyo objeto principal es **prohibir la**

instalación de Plantas Eólicas (Molinos de Viento) y huertos Solares en su término municipal, preservando el entorno, la fauna y el turismo, limitando su uso al autoconsumo.

RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA

Conforme al art. 41 del TRLOTAU en su punto 3, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas, conforme a la letra b) del artículo indicado:

“No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.”

En este punto indicar que conforme al artículo 4 de las NNSS de El Olivar, se considera vigente el planeamiento actual del municipio.

Hay que tener en cuenta en relación a la vigencia del planeamiento anterior a la entrada en vigor del TRLOTAU, que según la Disposición transitoria quinta del TRLOTAU, los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido del TRLOTAU, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

3.1. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

A/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

Según página 2 y 3 del documento técnico:

Artículo 111.-Protección de los ecosistemas.

1. El Ayuntamiento y demás organismos competentes no podrán modificar las presentes Normas Subsidiarias cuando tal modificación tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
2. Toda actuación (trazados de infraestructuras, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.), que se prevea puedan deteriorar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia, a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En concreto en lo referido a la instalación de placas solares y aerogeneradores:

A. PLACAS SOLARES

La instalación de paneles solares supone una evidente degradación del paisaje y características generales del ambiente, por lo que estos deberán integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establecen exclusivamente dos supuestos de instalación de paneles solares, en todo caso destinado al autoconsumo.

- a) Sistemas de captación y utilización de energía solar térmica para la producción de agua caliente en los edificios y construcciones situados en el término municipal, y en los que así lo exija el Código Técnico de la Edificación y concretamente los Documentos Básicos DB-HE-4 y DB-HE-5.

- b) Sistemas fotovoltaicos aislados de red en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional

Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación no recogido en los dos epígrafes anteriores.

B. AEROGENERADORES

Al igual que en el caso de los paneles solares, la instalación de estos sistemas supone un elemento que deteriora el paisaje introduciendo un elemento espurio en el ambiente, por lo que, en el caso de autorizarse, estos deberán integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establece exclusivamente el siguiente supuesto de instalación: aquel destinado al autoconsumo en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional. Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación.

3. En la construcción de nuevas carreteras la tierra vegetal deberá de acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables. Los préstamos en general, no deberán ser visibles desde la carretera terminada y deben de excavar de tal forma que no se acumule agua de lluvia en ellos, de la excavación tampoco deberán, en lo posible, ser vistos desde la carretera, y se acumularán con taludes suaves que no perturben el paisaje

Según Artículo 9 del RSR, de determinaciones de la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rustico:

“1. La ordenación territorial y urbanística deberá, respecto del suelo rústico:

a) Determinar las condiciones de los derechos de uso y disfrute de las fincas ubicadas en el mismo. En particular:

– Para el suelo no urbanizable de especial protección: establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él.

– Para el suelo rústico de reserva: determinar qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo

...

c) Establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permitan realizar.

...”

Según el art.19.7 del RP, son determinaciones de la ordenación estructural (OE), entre otras:

“7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).”

Por tanto, según indica el documento técnico, la modificación solo afecta al artículo 111 de las Normas Urbanísticas del municipio, incluyendo la prohibición de la implantación de placas solares y aerogeneradores, con excepción del autoconsumo, y, por tanto, se trataría de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL DE LAS NNSS.**

```
CAPITULO XIII: PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE
=====
Artículo 107.- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS
Artículo 108.- PROTECCION DE LAS AGUAS PARA
                ABASTECIMIENTO PUBLICO Y PRIVADO
Artículo 109.- CONTAMINACION ATMOSFERICA
Artículo 110.- RUIDOS Y VIBRACIONES
Artículo 111.- PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS
Artículo 112.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS
```

COMISION PROV

Estructura de las NNUU

Las NNUU del municipio están estructuradas en 21 capítulos.

Los usos urbanísticos quedan definidos en su artículo 55. Estos usos establecen el destino del territorio ordenado. Éstos a su vez se dividen en dos clases: edificables y no edificables, estableciendo unas subclases. Los edificables se subdividen en usos principales, equipamientos y servicios públicos, mientras que los no edificables se subdividen en uso de tráfico, de espacios libres y de protección urbanística o ambiental, estableciendo un listado de cada uno de ellos.

El artículo 111 propuesto para la modificación puntual se encuentra en el capítulo XIII “Protección del Medio Ambiente”, que se correspondería, según clasificación del art.55 indicada anteriormente, con un uso urbanístico NO EDIFICABLE.

Usos permitidos por el planeamiento y calificación urbanística en suelo urbano

La regulación de usos en las distintas categorías del suelo, Urbano, Urbanizable y Rústico (o no Urbanizable), se recogen obligatoriamente, sin embargo, en la Normativa Urbanística de aplicación (Ordenanzas Reguladoras de las distintas clases de suelo). En estas Normas Urbanísticas, en referencia a los usos permitidos por el planeamiento en cada clase de suelo, la normativa urbanística se contiene en concreto en los capítulos en relación al suelo urbano y al suelo no urbanizable que, en principio, no se modifican. Sin embargo, el artículo 120 (relacionado con el 118) y el 121 regulan en concreto las construcciones permitidas en el suelo no urbanizable protegido y no protegido.

Artículo 118.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

1.- Dentro de los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, se consideran "protegidos" aquellos que deben ser preservados de la edificación por los valores intrínsecos de los mismos, o por circunstancias de las adyacentes. En consecuencia se considera como Suelo no Urbanizable Protegido a las siguientes superficies:

a) Las márgenes de los ríos en su zona de salvamento conforme se definió ésta en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.

b) Las zonas contiguas a las carreteras y calificadas como no edificables en el artículo 91 de estas Normas Urbanísticas.

c) Los montes catalogados y consorciados, así como aquellas superficies agrarias de reconocida importancia.

d) Las que tengan valores paisajísticos visuales o ambientales que deban ser protegidos.

e) Que resulten de interés para la conservación de la flora o fauna, o para el mantenimiento del actual ecosistema.

f) Que contenga o se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos.

Aprobado por acuerdo de
23 NOV. 1999

Artículo 120.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

1.- Queda prohibida la edificación en las superficies incluidas en los apartados a) y b) del Artículo 118.

2.- En los montes catalogados y consorciados, se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas y de aquellas que condicionen el lugar para sus usos recreativos públicos y compatibles con el fin de proteger y con el acercamiento del hombre a la naturaleza como fuente de descanso y esparcimiento.

3.- En las zonas comprendidas en los apartados c), d) y e) del Artículo 118, sólo se permitirán las construcciones o instalaciones dedicadas a la explotación agrícola, sujetas a las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse en ningún caso como vivienda, ni permanente ni secundaria.

b) Tener resuelto el acceso rodado.

c) Parcela mínima:

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m2.
- En terrenos de secano 25.000 m2.

A efectos de edificación: 5.000 m2.

COMISION PROVINCIAL DE
Aprobado por acuerdo de
23 NOV. 1999

- d) Altura máxima edificable:
- Número de plantas 2
 - Altura máxima 7 mts.
- e) Retanqueo de las edificaciones:
- A linderos 5,00 mts.
 - A vías públicas 20,00 mts.
- f) La edificabilidad máxima será de 0,006 m²/m².
- g) La edificación será aislada.
- h) Deberá acreditarse documentalmente que la ocupación principal del propietario de los terrenos es la agraria, al solicitarla correspondiente licencia de edificación.

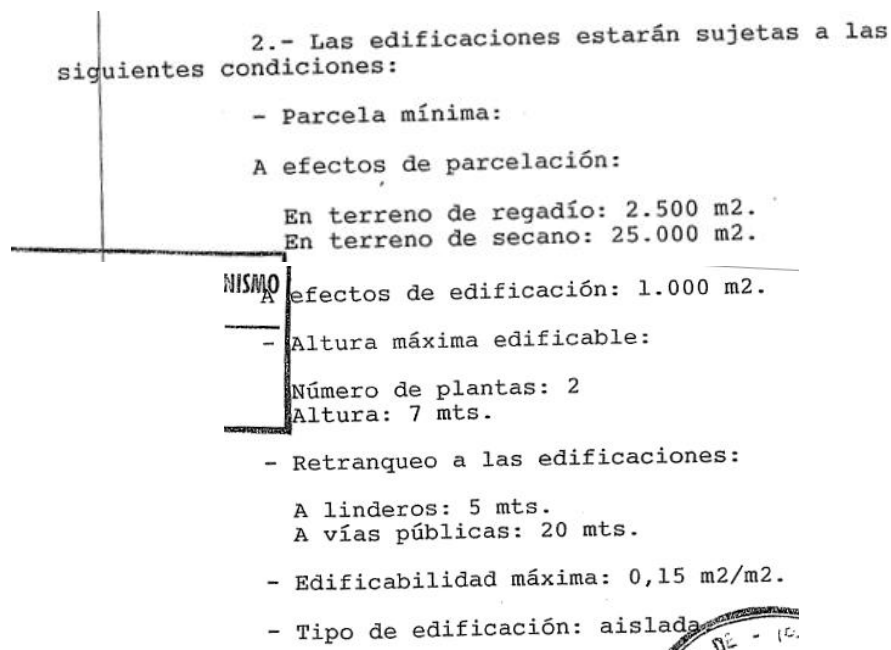
4.- En las zonas que contenga valores paisajísticos, visuales o ambientales se prohibirá cualquier tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para uso puramente recreativos públicos, con situación y características que no perjudiquen al fin protegido.

5.- En las zonas en las que se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos, o en aquellas otras en que se descubra su existencia, quedará prohibida cualquier tipo de edificación o urbanización, adoptándose las medidas que establece la Ley de Excavaciones.

Artículo 121.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

1.- Solo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado 2 del Artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que son las siguientes:

- a) Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planos y normas del Ministerio de Agricultura, estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones del apartado 3 del Artículo anterior.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, con las limitaciones que se establecen en el Artículo siguiente.



OBSERVACIÓN es necesario por tanto que se concreten y contengan de forma expresa en los capítulos de Normativa Urbanística de aplicación los usos concretos que se quieren restringir o prohibir, para lo que se tendrá en cuenta lo regulado en el Art 121 del RP en lo que le sea de aplicación.

B/ INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Aporta informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural **con observaciones**, y referido a las afecciones sobre las zonas regables, concentraciones parcelarias y unidades mínimas de cultivo.

Informe **favorable** del Servicio de Cultura, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Respecto de la consulta realizada en la Consejería de Desarrollo Sostenible y respecto del proceso de Evaluación Ambiental, se considera que **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica**.

Aporta solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, empresas y Empleo de Guadalajara.

No será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes al no concurrir las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) del RP.

La modificación propuesta no modifica ni afecta a los ámbitos o competencias de otras Administraciones u Organismos.

C/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se prevén inversiones públicas ni privadas en esta modificación.

3.2. DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (Art.121 RP y NTP)

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	No se aporta
	2. Planos de Ordenación	No son necesarios

	3. Estudio de Impacto	Según CON-GU-22-4708 <u>no precisa someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.</u>
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	La Modificación Puntual afecta al artículo 111, "Protección de los ecosistemas", de las NNUU municipales, incluido en el Capítulo XIII de "Protección del medio ambiente", que se amplía. Igualmente afectaría y debe recogerse la modificación en relación a los capítulos que desarrollan la Normativa Urbanística de aplicación al Suelo Rústico

OBSERVACIONES:

El documento de Modificación Puntual de las NNSS del municipio:

- Deberá cumplir con la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneización del Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (D178/2010) en cuanto a su contenido, distinguiendo entre memoria informativa y justificativa, planos (en su caso), y normas urbanísticas a modificar, en este caso el art. 111, indicando con claridad las modificaciones de texto propuestas y comparando el texto vigente y el texto modificado.
- Deberá aparecer firmado por técnico correspondiente, y estar compulsado en todas sus hojas para garantizar que es copia fiel del puesto a disposición pública por el Ayuntamiento.
- Se debe revisar la NNUU municipal desde el punto de vista de la estructura de la propia norma, de cara a la modificación de los artículos indicados en el informe, así como todos aquellos que se estimen convenientes para conseguir el objetivo propuesto por la modificación.

Desde el punto de vista técnico:

Las Normas Urbanísticas (NNUU) de El Olivar están formadas por 21 capítulos. El artículo 111 se encuentra en el capítulo XIII "Protección del Medio Ambiente" y trata usos urbanísticos no edificables, desde el punto de vista ambiental.

Por tanto, como el objeto de la modificación es prohibir ciertas instalaciones en TODO el término municipal, y las construcciones permitidas en el suelo rústico (suelo no urbanizable protegido o no protegido) que se establecen en los artículos 120 y 121 de dichas NNUU, se propone la inclusión, en estos artículos, de la prohibición pretendida por la modificación, para las placas solares y los aerogeneradores con respecto a esta clasificación del suelo como rústico. Todo ello para la correcta aplicación de la restricción de uso que el Ayuntamiento pretende promover en la Modificación, de acuerdo con la Información Pública llevada a cabo.

4. CONCLUSIONES

Una vez modificado el documento conforme a las prescripciones legales de las administraciones sectoriales, examinadas y resueltas las observaciones de este informe de subsanación, el Ayuntamiento en Pleno resolverá sobre su Aprobación Inicial previo a la elevación a esta Administración para la Aprobación Definitiva de la modificación por la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

Guadalajara, a fecha firma

El Arquitecto

La Jefa de Servicio de Urbanismo.