

ACTA DE LA REUNION CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2002.

Asistentes:

Presidenta:

Dña. Soledad Gallego Bernad (Ilma. Sra. Directora General de Urbanismo y Vivienda).

Vicepresidenta:

Dña. Magdalena Valerio Cordero (Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

Vocales:

D. Abilio E. Martín Blánquez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas).

D. Mariano Teruel Arrazola (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente).

D. Fernando Tello López (Por delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Sanidad).

D. Juan Lozano Begoña (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo).

Dña. Marina Alba Pardo (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Educación y Cultura).

D. Germán Hierro Martínez (Arquitecto, representante de Asociaciones y Colegios Profesionales).

D. José Luis Condado Ayuso (Concejal del Ayuntamiento de Guadalajara designado por la Federación de Municipios y Provincias).

D. Antonio Calvo López (Alcalde del Ayuntamiento de Horche designado por la Federación de Municipios y Provincias).

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de Sección de Gestión y Disciplina Urbanística, experto en Urbanismo).

D. José Andrés Sánchez Lara (Experto en Urbanismo).

D. José Luis Barba (Abogado, representante de Asociaciones y Colegios Profesionales).

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López

Letrado de la Junta:

D. Mariano Mateo Caso

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión anterior.-

Habiendo remitido a los miembros de la Comisión, juntamente con la convocatoria de esta sesión, copia del acta provisional de la sesión anterior, celebrada el 23 de julio de 2002, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.-

Con carácter previo, por haber intervenido profesionalmente en el indicado proyecto, se ausenta de la reunión, D. José Luis Barba.

A continuación el Ponente da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuya copia se une al acta.

Finalizada la reunión, se entabla un animado debate entre los asistentes, siendo numerosas las intervenciones de los miembros de la Comisión. Los vocales valoran el esfuerzo realizado por el equipo redactor y por el Ayuntamiento de Chiloeches. Aun considerando que el modelo territorial del municipio corresponde diseñarlo al Ayuntamiento, por los miembros de la Comisión se ponen reparos al modelo planteado en los Sectores de suelo urbanizable próximos a la urbanización "La Celada", ya que el diseño de zonas verdes planteado es de tipo lineal, considerándose que su proyección no va a satisfacer las necesidades de una población futura de 15.000 habitantes. Por eso, y sin menoscabo del respeto a la autonomía municipal, se propone que en los indicados Sectores se diseñen zonas verdes agrupadas, que puedan solucionar las necesidades familiares de los nuevos habitantes.

Finalizada la intervención de los vocales, se invita a la reunión a la Alcaldesa, quien viene acompañada del Secretario y de los Técnicos redactores del P.O.M.. Por parte del Ponente se le expone cuanto se ha manifestado por los miembros de la Comisión, y se le invita a que haga cuantas alegaciones considere oportunas.

Acabado el turno anterior, abandonan la sala los invitados y se procede, por unanimidad, a adoptar el siguiente:

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias o se incorporen las siguientes modificaciones:

1ª.- El P.O.M. deberá incorporar los plazos de ejecución de las inversiones previstas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30.5ª de la LOTAU.

2ª.- Deberá incorporarse en la Memoria del P.O.M. el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 30.3ª de la LOTAU.

3ª.- Deberá, asimismo, incorporarse en el Proyecto, lo determinado en el informe de Carreteras del Estado.

4ª.- Igualmente, deberá recogerse en el Proyecto, lo establecido en el informe de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

5ª.- Deberá, con carácter previo a su aprobación definitiva, solicitar informe a la Delegación de Sanidad, relativo al cumplimiento del Decreto 72/1999, sobre sanidad mortuoria, especialmente en lo referido al Cementerio.

6ª.- Deberán incorporarse las determinaciones específicas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

7ª.- En el Sector 4, la vía pecuaria deberá reflejarse como está configurada actualmente, no siendo válida la diseñada en el P.O.M.

8ª.- Por último, con carácter no vinculante, se recomienda al Ayuntamiento para que modifique el diseño de los Sectores 5 al 14, en lo relativo a zonas verdes, de tal forma que se proyecten zonas agrupadas que den solución a las necesidades familiares que el futuro desarrollo de la urbanización va a generar.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones en el documento, se elevará nuevamente a Comisión para su aprobación definitiva.

3ª.- Estudio del Proyecto de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Caspueñas.-

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

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

Por parte de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente se aporta copia del informe de dicha Delegación, que es favorable.

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Caspueñas.

4ª.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey.-

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

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

Por parte de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente se aporta copia del informe de dicha Delegación, que es favorable.

Por otra parte, se aporta el plano corregido, al que hace alusión el informe del Servicio.

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Chillarón del Rey.

5º.- Estudio del Proyecto del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Las Inviernas.-

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

A continuación hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres.

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de las Inviernas, a fin de que se subsanen los siguientes defectos o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) Deberá solicitarse informe al Órgano titular de la Carretera y recoger en el Proyecto las determinaciones vinculantes del mismo.
- b) Deberá constar el informe de la Comisión de Patrimonio.
- c) Deberá incorporarse el contenido del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Introducidas las anteriores modificaciones o subsanados los defectos observados, se incorporarán por el Ayuntamiento en el Proyecto, y se remitirán a Comisión nuevamente, para su aprobación definitiva.

6º.- Estudio del Proyecto de la Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 7.II de las Normas Subsidiarias de Loranca de Tajuña.-

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

Los asistentes hacen uso de la palabra y manifiestan cuanto consideran conveniente.

Tras un cambio de impresiones entre los miembros de la Comisión, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 7.II de las Normas Subsidiarias de Loranca de Tajuña.

7º.- Estudio de la Modificación de la Ordenanza de la Parcela AR-16 del Sector 8 de las Normas Subsidiarias de Hontoba.-

Por el Ayuntamiento de Hontoba se solicita que se retire este punto del orden del día, aceptándose por la Presidencia.

8º.- Informes de los siguientes Programas de Actuaciones Urbanizadoras:

8.1.- Estudio del P.A.U. del Sector I-7 de suelo urbanizable residencia, en Alovera.-

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Alovera.

8.2.- Estudio del P.A.U. del Sector I-3 de suelo urbanizable industrial, en Alovera.-

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Alovera.

8.3.- Estudio del P.A.U. del Polígono "L" de Yunquera de Henares.-

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

Finalizada su intervención hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes expresan sus pareceres. Respecto a la necesidad de solicitar o no el informe al Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha y a la Comisión Regional de Urbanismo, los miembros de la Comisión, mayoritariamente, consideran que el trámite de solicitud de informes es preceptivo.

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta, debiendo el Ayuntamiento solicitar informe al Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha y a la Comisión Regional de Urbanismo, antes de su aprobación.

2º.- Si por el Ayuntamiento se considerara que la zona verde debe mantenerse en el lugar fijado en las Normas Subsidiarias, no será preciso el trámite de solicitud de informes, pero deberá hacerse un modificado del proyecto.

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Yunquera de Henares.

8.4.- Estudio del P.A.U. de la Zona II del Sector I de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey.-

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Torrejón del Rey.

8.5.- Estudio del P.A.U. del Sector 1 "AVE" de Yebes.-

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

El Ponente manifiesta que después de la realización del informe, el Ayuntamiento de Yebes y los promotores han remitido una hoja aclaratoria a todas las observaciones señaladas en el mismo, por lo que se consideran resueltas.

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta, haciendo referencia a que las observaciones señaladas en el mismo han sido aclaradas por la empresa promotora y el Ayuntamiento.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Yebes.

8.6.- Estudio del P.A.U. del Polígono Industrial nº 5 de Cabanillas del Campo.-

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

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

Debatido ampliamente el asunto, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Cabanillas del Campo.

9º.- Toma de conocimiento del Estudio de Detalla de la parcela nº 6 del polígono industrial "El Retamar" en Almonacid de Zorita.-

Se da cuenta.

10º.- Estudio del expediente expropiatorio, mediante tasación conjunta, tramitado por el Ayuntamiento de Guadalajara, en relación con terrenos afectados por la prolongación de la Avda del Doctor Pedro Sanz Vázquez hasta la Avda. del Vado.-

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

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

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

ACUERDO: 1º.- Aprobar el Proyecto de expropiación de terrenos afectados por la prolongación de la Avenida del Doctor Pedro Sanz Vázquez hasta la Avenida del Vado, tramitado por el Ayuntamiento de Guadalajara por el procedimiento de tasación conjunta.

2º.- Dicha aprobación comporta los siguientes contenidos:

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

11º.- Solicitud de informe del Ayuntamiento de Marchamalo, relativo al Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Marchamalo-Guadalajara, en la Vereda de las Fuentes.-

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

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

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

2º.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Marchamalo.

12º.- Calificaciones Urbanísticas en suelo rústico:

12.1.- Anteproyecto de nave construida en 1972, destinada a extracción, almacenamiento y envasado de miel, en Ledanca, promovido por D. Jesús Damián Donoso García.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

12.2.- Proyecto de construcción de una nave destinada a la protección de aperos agrícolas y ganaderos, en Marchamalo, solicitada por D. Javier San Juan.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

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

ACUERDO: Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

12.3.- Proyecto para instalación de depósito enterrado con detector de fugas de 40.000 litros, en suelo rústico, en Mondéjar, promovido por Aquí Ortega, S.L.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en el informe ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

12.4.- Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar y casa de guarda en la finca El Esplegar, en Olmeda de Cobeta, promovida por D. Luis Moreno de Cala.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

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

ACUERDO: Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

12.5.- Proyecto de instalación general de una planta de hormigonado, en Sacecorbo, tramitado por Narro Pérez Hermanos, S.L.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

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

ACUERDO: Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

12.6.- Proyecto de construcción de una nave para almacén agrícola, en Trijueque, promovido por D. Jesús Pajares Arroyo.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

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

ACUERDO: Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

12.7.- Proyecto básico de nave agropecuaria y vivienda unifamiliar, en Yunquera de Henares, tramitada por D. Joaquín González Rodríguez.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

12.8.- Solicitud de vallado de finca y caseta con fines agrícolas, en Yunquera de Henares, promovida por D. Juan Gordo Barba.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

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

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

12.9.- Proyecto de nave para almacenamiento de paja, situada en el polígono nº 2, parcela 70 del término municipal de Centenera, solicitada por D. José Carlos Gómez Díaz.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

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

ACUERDO: Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

12.10.- Proyecto de pista de Karts e instalaciones, tramitado por Cabanillas Karts, S.A.L., en Cabanillas del Campo.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las medidas correctoras propuestas en la Declaración de Impacto Ambiental.

2º.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara para que establezca los términos de la calificación urbanística.

13.- Ruegos y preguntas.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 14 horas del día arriba indicado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno de la Sra. Presidenta.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

2. INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES

El municipio dispone actualmente de Normas Subsidiarias Municipales del año 1995.

A través de diversas Modificaciones Puntuales posteriores ha ido aumentando la superficie de suelo urbanizable.

La evolución del nº de habitantes a pasado de entorno a 1000 habitantes entre 1920-1995, y los cerca de 1500 habitantes en 2002. Se aprecia un crecimiento notable en estos últimos años.

CARACTERÍSTICAS

El Plan plantea un modelo territorial que contempla unos techos de habitantes para las distintas zonas siguientes:

<u>Residencial</u>	<u>Has.</u>	<u>Nº de viviendas</u>
Núcleo Urbano	45,40	1.214
A.P.I. Area Planeamiento Incorporado	178,80	2.033
Suelo Urbanizable	403,80	6.546

<u>Industrial</u>	<u>Has.</u>
Núcleos Aislados	45,20
Sectores	105.58
Sistemas Generales -	28,9 Has.

Como se puede observar se propone un crecimiento del suelo urbanizable que supone duplicar el actual en suelo urbano y urbanizable desarrollado, todo ello externo al núcleo urbano.

CUMPLIMIENTO DE LA LOTAU

Siguiendo lo dispuesto en el art. 24 de la ley se analiza lo aportado por el Plan.

24.1

24.a) *Directrices y programa para doce años ...*

Se aporta sin indicar plazos, de acuerdo con lo establecido en el art. 30.5ª de la LOTAU.

24.b) *Clasificación en suelo urbano urbanizable y rústico ...*

Se aporta.

24.c) *Delimitación en sectores. Secuencia lógica de desarrollo ...*

Se aporta sin plazos.

24.d) *Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas... Área de reparto.*

Se aporta.

24.e) ***Sistemas Generales así como dotaciones y equipamientos comunitarios (1000 m²/200 habitantes)***

Se aporta. Cumple con el standard.

24.f) *Objetivos ... suelo rústico.*

Se aporta.

24.2

a) *Ordenación urbanística detallada en suelo urbano ...*

Se aporta.

b) *Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas ...*

Se aporta.

c) ***Ordenación urbanística detallada ... para sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano...***

Solo se plantea el S-15 como sector de suelo urbanizable colindantes con el núcleo urbano.

Se aporta su ordenación detallada.

También se aporta para el resto de sectores urbanizables exteriores al núcleo urbano.

En todos los casos se requiere para su desarrollo la elaboración de un Programa de Actuación Urbanizadora.

d) Régimen de construcciones fuera de ordenación ...

Se aporta.

ALEGACIONES.-

Se presentan alegaciones, que se incorporan, como un documento más, en el proyecto. Con fecha 17 de septiembre actual se presenta una nueva alegación, que ha de considerarse extemporánea, por lo que no se entra en su análisis.

Una gran parte de las mismas se limitan a solicitar la clasificación de sus terrenos como suelo urbanizable.

Otras solicitan que se modifique la calificación del Sector 9, de residencial a industrial.

Otras consideran elevadas las zonas que el P.O.M. clasifica como urbanizable industrial. También manifiestan que el actual Plan ubica los sistemas generales en zona distinta del anterior y aumentan su superficie.

En su mayoría, se desestiman por el Ayuntamiento las alegaciones, constando los motivos en los informes de los técnicos redactores.

Se considera que las alegaciones formuladas no afectan a asuntos que puedan ser fiscalizados por la Comisión Provincial de Urbanismo, ya que son, normalmente, criterios que afectan al modelo territorial.

ORDENACIÓN DETALLADA

Respecto a la Ordenación detallada prevista para los Sectores 5 al 14, en cuanto zonas verdes se diseñan como lineales con 30 metros de anchura, no estando prevista ninguna de dimensión suficiente de otro tipo.

En el planeamiento de desarrollo debería contemplarse esta posibilidad.

OTROS INFORMES

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PREVIA

Se aporta por la Consejería de Agricultura.

Se emite un informe posterior de Agricultura, sobre el cumplimiento de sus determinaciones.

Se incorporan por el Ayuntamiento las determinaciones consideradas como vinculantes por la Delegación de Agricultura.

PATRIMONIO

Se aporta Carta Arqueológica informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

CARRETERAS

Se aportan informes de Carreteras del Estado y de Diputación Provincial.

No se aporta informe de la Autonomía.

El de Carreteras del Estado recoge que:

- *“El Plan no afecta, en la actualidad, a las carreteras competencia de esta Unidad.*
- *En el plano 0-2 correspondiente a ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO figura una “futura conexión con la CN-II”. El proyecto de la futura conexión tendrá que tener en cuenta toda la normativa existente al respecto y se deberá consulta con la Dirección General de Carreteras-Unidad de Carreteras de Guadalajara.*
- *El término de Chiloeches no limita con la CN-II, sin embargo debido a su proximidad en alguno zona, si las actuaciones del citado plan estuvieran a menos de 100 metros de la CN-II, se tendría que solicitar la autorización a esta Unidad de Carreteras.”*

El de Diputación establece que:

“1.- A la altura de Albolleque se observa que se delimitan 3 Sectores (S-1, S-2 S-3) para uso industrial.

2.- El tramo de carretera comprendido entre la N-II y el final del Sector S-1 deberá ser reforzado en su firme mediante dos capas de mezcla bituminosa en caliente, una de 9 cm. de espesor tipo D-20 y otra de 6 cm. tipo D-12. Así mismo ese tramo deberá ensancharse hasta una sección 7/9.

3.- Todo ello deberá tenerse en cuenta en los Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen dicho Sectores.

4.- La zona verde del Sector S-2 deberá desarrollarse a lo largo de la carretera, al igual que se prevé en los otros dos Sectores.”

Deberá recogerse lo determinado por el informe de Carreteras del Estado.

Sobre el segundo informe se incorpora en la programación necesaria para su realización. (Fichas de suelo urbanizable).

Se considera necesario aporta el informe de la Autonomía, toda vez que los crecimientos residenciales de suelo urbanizable se apoyan en la carretera de la Junta.

SANIDAD

Se entiende necesario la solicitud de informe a la Delegación de Sanidad sobre cumplimiento del Decreto 72/99 de Sanidad mortuoria, especialmente referido al cementerio.

OTROS SERVICIOS

El agua y los vertidos se recogen en las fichas de desarrollo de suelo urbanizable y en la programación.

CONSIDERACIÓN GENERAL SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

Se considera un fuerte desarrollo externo al núcleo de población frente a un muy débil desarrollo de esta.

Respecto al sector nº 4 Campo de Golf y urbanizable residencial señalar que se reclasifican terrenos como urbanizables lo que antes eran suelo no urbanizable protegido.

SOLICITUD DE INFORMES.-

Se solicita por el Ayuntamiento informe a:

- Municipios colindantes.
- Organismo administrativos afectados, entre los que se encuentra la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La Confederación Hidrográfica del Tajo manifiesta que:

- a) No se contempla estudio de delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados.
- b) Deberá constar con la autorización de la Confederación las actuaciones que se realicen en los cauces públicos y particularmente en la finca Casasola.

Por el Ayuntamiento se acompaña plano 0.1 (Clasificación de suelo) en el que recoge la delimitación del dominio público hidráulico.

DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.-

El art. 30.3ª LOTAU establece que cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativas a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

Dichas determinación no se contempla en la Memoria del P.O.M., considerándose necesaria dado el fuerte crecimiento previsto en el Plan.

PROPUESTA:

Suspender para que se subsanen las observaciones manifestadas anteriormente, y que se concretan en:

- Incorporar plazos de ejecución de las inversiones previstas de acuerdo con el art. 30.5ª de la LOTAU.
- Incorporar en la Memoria del P.O.M. lo establecido en el art. 30.3ª de LOTAU.
- Incorporar lo determinado en el informe de Ctras. del Estado.
- Informe Ctras. Autonomía (falta).
- Solicitar informe a Delegación de Sanidad, relativo al cumplimiento del Decreto 72/99.
- Incorporar las determinaciones específicas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- En los Sectores 5 al 14 deberá figurar una zona verde con dimensiones suficientes de otro tipo al diseñado. Deberá contemplarse otro diseño en los P.A.U.S. de desarrollo.

Guadalajara, 20 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

3. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASPUEÑAS

La Modificación plantea:

Reclasificación de terrenos

De dos parcelas catastrales 664 y 666. Pasar a suelo urbano, estando incluidas actualmente en suelo urbanizable.

Justificación

Error material en la tramitación. En el AVANCE del Plan figuraban ya como urbano, y en la propuesta definitiva se clasificaron de urbanizable.

Reclasificación de terrenos

De suelo no urbanizable protegido a suelo urbano de EQUIPAMIENTOS.

Se trata de aumentar el suelo existente de equipamientos colindante con el propuesto.

La superficie objeto de la reclasificación es de 3000 m².

Justificación.-

En el colindante existen ya instalaciones deportivas.

Se propone su suspensión hasta la elaboración de previo INFORME preceptivo del Organo medio ambiental según lo dispuesto en el art. 39 apdo. 8 c de la LOTAU.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva punto A. Suspensión punto B.

Guadalajara, 22 de agosto de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHILLARÓN DEL REY.

La Modificación plantea una reclasificación de parcela de no urbanizable a urbano, con superficie de 1521 m².

Justificación.-

Ser colindante con zona urbana y apoyarse en vial con servicios.

Plantea

Un área de movimiento de la edificación 15 m x 15 m de fachada y fondo, manteniendo el resto como no edificable zona verde privada con la calificación que anteriormente tenía.

OBSERVACIÓN

- 1) No se aporta plano modificado incluyendo la Modificación Puntual anteriormente aprobada con la ampliación del Enclave U-2.
- 2) Falta informe de Agricultura al reclasificar suelo rústico.

PROPUESTA:

Suspender para que se subsanen las deficiencias observadas.

Guadalajara, 19 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LAS INVIERNAS.-

I.- ANTECEDENTES.- MEDIO HUMANO.- MEDIO FÍSICO Y MEDIO ECONÓMICO.-

Se trata de un municipio pequeño, con una población equilibrada desde el año 1975.

El municipio se encuentra en la parte central de la provincia de Guadalajara, a 105 Kms. de Madrid y a 50 de Guadalajara.

La superficie del término municipal es de 3.392 Has.

Respecto al medio económico, las Inviernas cuenta con una población, cuyo sector agrícola supone el 66,7%; el sector industrial el 11,1% y el sector de la construcción el 22,2%.

II.- EQUIPAMIENTO MUNICIPAL.-

Las Inviernas cuenta con los siguientes equipamientos:

- Educativo y escolar
- Sanitario y asistencial
- Religioso
- Comercial
- Administrativo
- Recreativo.

III.- PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.-

Se tramita el Plan de Delimitación de Suelo Urbano al amparo de lo establecido en el art. 24.5 de la LOTAU, al darse los presupuestos previstos en el mismo.

IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.-

De acuerdo con lo establecido en el art. 48 de la LOTAU, el suelo se clasifica como:

- Suelo urbano, y
- Suelo rústico

A su vez, el suelo urbano se califica como:

- Urbano consolidado, y
- Urbano de reserva

El suelo urbano consolidado ocupa 8 Has. El suelo urbano de reserva ocupa 1 Ha y 24 as. El suelo rústico ocupa 30 Has, 36 as y 41 cas.

Observaciones:

El art. 48 de la LOTAU establece que en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, en el suelo clasificado de urbano de reserva, deberá especificarse y localizarse a través de la correspondiente ordenación detallada la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones.

En el Plan se observa que no se aportan los cálculos que demuestren esta determinación.

V.- DOCUMENTACIÓN.-

El proyecto contiene:

- Memoria
- Normas urbanísticas
- Estudio de Impacto Ambiental
- Planos y documentación gráfica.

Por tanto cumple con lo establecido en el art. 30 de la LOTAU, por lo que se refiere a la documentación.

VI.- TRAMITACIÓN.-

Se solicitan informes a los siguientes organismos:

- Municipios colindantes
- A la Consejería de Obras Públicas
- A la Confederación Hidrográfica del Tajo
- A la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
- A la Consejería de Educación y Cultura

Se remite el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, para su aprobación definitiva, el 18 de julio de 2002.

Observaciones a los informes:

- No consta la solicitud de informe a la Diputación Provincial, por lo que respecta a la Ctra de su titularidad.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo emite informe haciendo referencia genérica al cumplimiento de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- La Consejería de Agricultura y Medio Ambiente redacta la Evaluación Ambiental preliminar. Falta informe de la Delegación de Agricultura sobre la adaptación de la Evaluación Preliminar al proyecto.

- Respecto de la Consejería de Educación y Cultura, ésta manifiesta que para ser informado por la Comisión de Patrimonio Histórico, deberá aportarse Catálogo de edificio de interés artístico y Carta Arqueológica.

Se aportan los documentos reseñados, pero no se incorpora el informe de la Comisión de Patrimonio.

VII.- PROPUESTA.-

Suspender la aprobación definitiva para que se aporten los informes de Ctras. y de la Comisión Provincial de Patrimonio. Igualmente deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el art. 48 de la LOTAU.

Guadalajara, 18 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZAS DE LA PARCELA AR-16 DEL PLAN PARCIAL “LOS MANANTIALES” DE HONTOBA

La Modificación plantea:

En la parcela AR-16 permitir el uso de Residencial a Servicios para habilitar la vivienda unifamiliar existente como vivienda tutelada para la 3ª Edad para uso de 10 residentes.

No se incrementan los parámetros de ordenanza de edificación.

Se aporta cuadro comparativo de ordenanza de aplicación y resultante de lo ejecutado.

OBSERVACIÓN.-

El parámetro de parcela mínima según ordenanza del Plan Parcial no es 900 m² sino 2000 m².

En este caso la parcela tiene 2700 m² cumpliendo ordenanza.

PROPUESTA:

Aprobación previo informe favorable del cumplimiento de Condiciones para estos establecimientos por la Delegación de Bienestar Social.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8.1 INFORME SOBRE PROYECTO DE P.A.U. DEL POLÍGONO I-7 DE ALOVERA

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

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

CARACTERÍSTICAS

Desarrolla el Sector I-7 de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Alovera.

Superficie: 54.035,12 m²

Nº de viviendas: 135

Se cumple la densidad máxima permitida de 25 vivi/Ha.

STANDARES

Se cumplen las dotaciones exigibles según la LOTAU de zonas verdes y equipamientos.

Se reservan:

Zona verde 5.405,08 m²

Equipamiento docente 1.351,81 m²
20m²/100m² (10m²/viv – R.P.)
LOTAU

Otras dotaciones 3.381,31 m²

Aparcamientos

En viales y 1 por parcela.

INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS

El agua y saneamiento conectan con redes municipales.

Acceso a vía urbana.

APROVECHAMIENTO – ORDENANZAS

Se contempla la cesión del 10% de aprovechamiento, estableciendo en Convenio su valor a efectos de su adquisición en metálico.

Las Ordenanzas son las de viviendas unifamiliares respetando las recogidas en las Normas Subsidiarias.

DOCUMENTACIÓN

Se aporta lo requerido por la LOTAU:

- Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización.
- Convenio.
- Propuesta jurídico-económica.

Se aporta expediente municipal de tramitación.

El Plan Parcial no viene visado por el Colegio Profesional.

PROPUESTA:

Informe favorable con la salvedad de la falta de visado por el Colegio Profesional.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8.2 INFORME DEL PROYECTO DEL P.A.U. DE SECTOR I-3 URBANIZABLE INDUSTRIAL DE ALOVERA

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

CARACTERÍSTICAS

Desarrolla el Sector 1 de suelo urbanizable aprobado por Modificación de las Normas Subsidiarias de Alovera de fecha 25 de octubre de 2001.

Superficie – 388.229,62 m².

La superficie que contemplaba la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Alovera era de 368.152,50 m².

Existe pues un aumento de 2 Has. aproximadamente de suelo.

Se elabora un nuevo cuadro de características donde se recogen las nuevas superficies y edificabilidades.

Las edificabilidades aumentan.

<u>NN.SS</u>	<u>P.Parcial</u>
--------------	------------------

274.294 m ²	280.301 m ² .
------------------------	--------------------------

Según art. 39 de la LOTAU se deberán proporcionar los mayores aumentos de dotaciones, que implican estos incrementos.

En el cuadro se amplían estas dotaciones:

DOTACIONES

Se realiza una disminución de la superficie para equipamientos 5%, aumentando las zonas verdes.

Incumple con los mínimos del art. 31 de la LOTAU.

Se aporta posteriormente por el Ayuntamiento escrito y documentación complementaria, que modifica y cumplimenta los estándares exigibles del art. 31 de la LOTAU.

INFRAESTRUCTURAS

El agua y alcantarillado conectan con redes municipales.

El vertido de pluviales se hace al Arroyo Valmores. No se tiene informe de Confederación Hidrográfica del Tajo.

VIARIO

El trazado definitivo de la carretera intermunicipal no esta realizado.

Se considera que el PAU debe esperar en su tramitación al trazado de este viario de acceso.

Cesiones

Se realiza del 10% de Aprovechamiento lucrativo.

ORDENANZAS

Se aportan. Cumplen con NN.SS.

DOCUMENTACIÓN

Se aporta de acuerdo con el art. 110 de la LOTAU.

Se aporta:

Plan Parcial

Anteproyecto de Urbanización

Convenio

Propuesta Jurídico – Económica

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.-

El P.A.U. desarrolla un suelo que fue objeto de una modificación puntual para pasar de rústico a urbanizable. En el trámite de aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias existe un informe ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, (Delegación Provincial de Guadalajara) cuyo contenido se refleja en el Proyecto. En el mencionado informe se establece que los proyectos que por sus características particulares lo requieran deberán de ser sometidos individualmente a evaluación de impacto ambiental.

En la Circular remitida por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente para la tramitación de los expedientes de reclasificación de suelo rústico para la implantación de polígonos industriales se manifiesta que es preciso realizar una Evaluación Ambiental Previa de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, y posteriormente una Evaluación de Impacto Ambiental del PAU del Polígono Industrial.

En el caso presente existe la Evaluación Ambiental Previa de la Modificación de Normas Subsidiarias, aunque no la Evaluación de Impacto Ambiental del P.A.U.

Con fecha 23 de septiembre actual, se recibe FAX de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, cuyo contenido literal es el siguiente:

“En relación a la consulta realizada por ese Ayuntamiento de Cabanillas del Campo (Guadalajara) sobre si el proyecto de urbanización del

Polígono Industrial 5 de Cabanillas del Campo debe pasar por el trámite de Evaluación del Impacto Ambiental se comunica lo siguiente:

I).- ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental distingue dos procedimientos diferentes:

- A) Uno para Planes y Programas: **Evaluación Ambiental Previa** (apartado f) del artículo 24 de la Ley 5/1999) cuya finalidad es evaluar la Modificación del Planeamiento respecto al conjunto del término y ver cómo afecta al conjunto de suelos del municipio, es decir, evaluar desde el punto de vista ambiental si la ubicación es la más adecuada dentro del término, etc., así como evaluar las directrices medioambientales que deberán seguir los proyecto o planes que desarrollen la modificación.*

El artículo 39, apartado 1, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes): “Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”.

Al tratarse de una reclasificación del suelo (de suelo rústico a urbanizable industrial) constituye una modificación puntual del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), y por tanto, se debe seguir el mismo procedimiento que el establecido para la clase de planeamiento que modifica.

- B) Por otro lado, **Evaluación del Impacto Ambiental** (anexo 2, punto 9 “Proyecto de infraestructuras” apartado a) de la Ley 5/1999 “Proyectos de Zonas Industriales”), que evalúa, en este caso, **el proyecto de “Infraestructuras Particulares del Polígono Industrial”**, analizando en primer lugar si se adapta a las directrices ambientales determinadas en la Evaluación Ambiental Previa y en segundo lugar analizar las medidas preventivas que debe establecerse para minimizar la afección al medio natural.*

II).- CONCLUSIONES

*En base a ello se realizó con fecha 12 de julio de 2001 “Evaluación Ambiental Previa para la reclasificación de rústico a industrial del polígono industrial 5 de Cabanillas del Campo (Guadalajara)” a través de un Informe Ambiental del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, **debiéndose realizar ahora la Evaluación de Impacto Ambiental del “Proyecto de Urbanización y Ordenación del Polígono” al estar incluido en el anexo 2, de la Ley 5/1999 como proyecto de Zona Industrial.***

III).- ANEJO

Para llevar a cabo la Evaluación del Impacto Ambiental de la Urbanización e Infraestructuras del Polígono Industrial, se deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental con el siguiente contenido:

- *Descripción del proyecto de urbanización e infraestructuras del polígono industrial y sus afecciones.*
- *Estimación de los tipos, cantidades y composición de residuos, vertidos y emisiones de materia y energía resultantes (especialmente un análisis genérico tanto de las necesidades de abastecimiento de agua (cantidades previstas, afección al medio, procedencia o recursos disponibles, etc.) como del agua residual que se va a generar (cantidades, sistema de depuración disponible, calidad final del agua, etc.) así como las medidas de protección del medio en relación a la posible contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas).*
- *Identificación, descripción y valoración de los efectos significativos del proyecto.*
- *Medidas preventivas y correctoras.*
- *Programa de vigilancia ambiental.*

Esta es la documentación mínima que debe recoger el Estudio de Impacto Ambiental, ya que el Inventario Ambiental y la Normativa Ambiental ya quedaron determinadas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para la Evaluación de la Modificación del Planeamiento que en el apartado II de esta contestación nos hemos referido.”

Por consiguiente, deberá realizar la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización y Ordenación del Polígono.

VISADO COLEGIAL

No se aporta.

Guadalajara, 23 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8.3 INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL POLÍGONO “L” DE SUELO URBANO EN YUNQUERA DE HENARES

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora modifica el ordenamiento territorial superior porque realiza una recalificación de terrenos.

Por todo ello, este informe tiene carácter de **informe preceptivo y vinculante al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**.

CARACTERÍSTICAS

El PAU plantea una nueva delimitación del Polígono.

Antecedentes.-

Arranca el polígono “L” con una delimitación en el año 1981. Posteriormente se realiza las Normas Subsidiarias en 1983, asumiendo su delimitación. La Modificación de las Normas Subsidiarias de 1993, reduce la delimitación del polígono y a la vez incluye una recalificación de terrenos para equipamientos.

Por último en Junio de 2000 se produce una modificación que afecta a unas recalificaciones en la parte excluida del polígono “L”.

Conclusiones

Como puede apreciarse, se han producido variadas situaciones de recalificaciones y delimitaciones del citado polígono.

PLANTEAMIENTO ACTUAL

Se redacta el PAU, con una nueva delimitación de detalle de Polígono.

Se descartan una serie de naves construidas de la delimitación.

ORDENACIÓN STANDARES

Se plantea una nueva ordenación de viario y equipamientos.

La zona verde aumenta según cuadro comparativo, reubicando su situación, y se crea una superficie de equipamiento de 802,59 m² que supone el 4% del total.

CESIÓN.-

Se recoge la cesión del 10% de aprovechamiento en la Ordenación.

DOCUMENTOS

Se aportan los exigibles por el art. 110 de la LOTAU.

- Convenio.
- Propuesta Jurídico-Económica.
- Alternativa técnica.
- Proyecto de Urbanización.

VISADO

Se aportan visados por el Colegio Profesional.

PROPUESTA:

La única matización que cabe plantear es la correspondiente a la reubicación de la Zona verde, en cuanto a la necesidad de informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo a tenor de lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU y del Organo Consultivo de acuerdo con la Ley de Gobierno de Castilla-La Mancha.

Como se deduce de los antecedentes expuestos, el polígono “L” ha variado a lo largo de tiempo en su delimitación y sus calificaciones de equipamientos.

Por ello se somete a la Comisión la necesidad de:

- Requerir el informe de la Comisión Regional, y Organo Consultivo o bien:
- Considerar la ordenación actual como orientativa y aprobar sin el anterior requisito la nueva Ordenación planteada e informar directamente el PAU.

Guadalajara, 19 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8.4 INFORME SOBRE EL PROYECTO DEL P.A.U. DEL ENSANCHE ZONA-III RESIDENCIAL DE TORREJÓN DEL REY.

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

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

CARACTERÍSTICAS

Superficie 21,275 m²

ALTERNATIVA TÉCNICA

Se adapta a la Ordenación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 2001.

SERVICIO

El agua y el saneamiento se conectan con redes municipales.

STANDARES

Cumplen con los mínimos previstos en la LOTAU art. 31.

CESIÓN

Se cede el 10% de aprovechamiento lucrativo.

DOCUMENTOS

Se presenta alternativa técnica y Proyecto de Urbanización.

DEFICIENCIAS

- No se presenta en el expediente:
- La Ordenación de la Alternativa técnica es ligeramente diferente a la aportada en el Proyecto de Urbanización. Deben coincidir.
- No aparece la reserva de los 1000 m² educacionales preceptivos dentro de la superficie total de equipamientos.
- Las cesiones que se proponen al Ayuntamiento son zonas verdes y viales. (pag. 16 del proyecto de urbanización) según art. 68 y 69 de la LOTAU son todos los equipamientos.
- Visado. La Alternativa técnica no está visada por el Colegio Oficial.

PROPUESTA:

Informe favorable condicionado a la resolución de las deficiencias señaladas.

Guadalajara, 20 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8.5 INFORME DEL PROYECTO DE P.A.U. DEL MUNICIPIO DE YEBES

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el informe se considera exclusivamente **preceptivo** al no modificar la ordenación estructural del P.O.M.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento de Referencia

El PAU desarrolla el Sector 1 de Suelo Urbanizable del Plan de Ordenación Municipal de Yebes.

Superficie 3.395.880,5 m²s.

Edificabilidad bruta 1.064.027 m²c.

Nº de viviendas 8.417 v.

DOTACIONES

Se cumplen los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y la LOTAU.

CESIONES

Se establece la cesión al Ayuntamiento del 10%, para viviendas con algún tipo de protección pública.

ORDENANZAS

Se establecen.

INFRAESTRUCTURAS

LA FICHA DE DESARROLLO DEL SECTOR EN SUELO URBANIZABLE establece en el apartado de “Otras condiciones de Ordenación” que:

“... deberán ser urbanizados con cargo al Sector en el que están incluidos o adscritos. En concreto y además de los relacionados en el plano; Estación Depuradora de Aguas Residuales, Emisario, Abastecimiento desde las instalaciones de la Mancomunidad de Almoguera, Depósitos reguladores, redes de alimentación de electricidad, telefonía y gas, y las carreteras de conexión con la N-320 y con el núcleo urbano de Yebes desde el Sector 1.”

No se aportan proyectos de estas instalaciones.

En concreto respecto a SANEAMIENTO Y AGUA, se considera:

SANEAMIENTO.-

El P.A.U. remitido para informe contiene:

- a) Plan Parcial, y
- b) Anteproyecto de obras exteriores de urbanización.

El Plan Parcial prevé, respecto al saneamiento, un sistema separativo de aguas pluviales y aguas residuales. Para el tratamiento de estas últimas se prevé la instalación de una depuradora para aprovecharlas en el riego de las zonas verdes; por su parte, las aguas pluviales se conducirán al Arroyo de Valdenazar con un tratamiento primario.

El art. 53.5 del Reglamento de Planeamiento establece que en los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

En el expediente no existe constancia de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según dispone el art. 53.5 del Reglamento de Planeamiento.

Con fecha posterior a su remisión, el Ayuntamiento envía escrito manifestando que el documento remitido como "Proyecto de Urbanización" debe tener el carácter de "Anteproyecto de Urbanización".

Por otra parte se aporta un anteproyecto de obras externas en el que se valoran las obras necesarias para infraestructuras de saneamiento en 4.004.543'65€. Con ello puede darse por entendido que se cumple con lo previsto en el art. 110.4.1.b).4 de la LOTAU.

A pesar del cambio de nombre dado al Proyecto de Urbanización, un mero examen del mismo obliga a considerar que se está ante un Proyecto de Urbanización. Por ello, los Servicios técnicos municipales deberán comprobar que se cumplen con las determinaciones establecidas en el art. 111 de la LOTAU.

Por último, el Ayuntamiento deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo cuando se proyecta la depuradora.

AGUA.-

El Proyecto de Urbanización establece que la red de agua proyectada se une a **los depósitos que se proyectarán** al sur del ámbito junto al vial denominado Borde Lago.

Se aporta un anteproyecto de obras externas en el que se valoran las obras necesarias sobre las infraestructuras hidráulicas por importe de 2.467.154'69 €.

Todo lo dicho en el apartado anterior, con respecto a proyecto y anteproyecto de urbanización, es válido para este apartado.

RESTO DE OBRAS EXTERNAS.-

Se aporta anteproyecto de obras externas, considerando válido lo dicho en los apartados anteriores, sobre proyecto y anteproyecto de urbanización.

PROPUESTA DE CONVENIO.-

El art. 110.4.2 de la LOTAU establece que en el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Con fecha 19 de febrero de 2001, al amparo del art. 11 de la LOTAU, el Ayuntamiento de Horche y Las Dehesas de Guadalajara, S.L. firman un Convenio Urbanístico para desarrollo de la zona (Estación AVE).

En la cláusula séptima de dicho Convenio se establece que durante la fase de redacción del P.A.U. se formulará una propuesta de convenio que contenga los requisitos establecidos en el art. 110 de la LOTAU.

Se aporta.

PROPUESTA JURÍDICO-ECONÓMICA.-

El art. 110.43 de la LOTAU establece como documento obligatorio la propuesta jurídico-económica.

Se aporta.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Se incorpora como Anexo IV del Plan Parcial.

Las “Características Generales del Proyecto” recogidas en el apartado 1, no corresponden a este Anexo. Deberían formar parte de apartado 3 de la “Memoria justificativa”.

Se requiere informe de Agricultura sobre el estudio de Impacto Ambiental aportado en la Alternativa-técnica del PAU.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.-

El apartado 10 de la Evaluación Ambiental Previa establece:

“Proyectos que por sus características particulares deben ser sometidos a E.I.A.- Por suponer una fuerte afección al medio natural los Proyectos de urbanización e infraestructuras que desarrollen el sector 1 “Estación del AVE” deberán someterse individualmente a Evaluación de Impacto Ambiental, además de los recogidos en los anejos de la ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental como el campo de golf”.

Pues bien, deberá tenerse, en cuenta por el Ayuntamiento, el contenido de la Evaluación Ambiental Previa cuando se apruebe el Proyecto de Urbanización, a los efectos de someterse a declaración de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 18 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8.6 INFORME SOBRE EL PROYECTO DE P.A.U. DEL POLÍGONO P-5-INDUSTRIAL EN CABANILLAS DEL CAMPO

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que en los municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será **preceptivo** solicitar informe técnico a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.

Por su parte, el artículo 38.2 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de **informe previo y vinculante** por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, a los efectos de considerar si este informe es exclusivamente preceptivo, al amparo de lo establecido en el art. 122 de la LOTAU, o bien, es preceptivo y vinculante, según lo dispuesto en el art. 38.2 de la LOTAU, es preciso analizar, con carácter previo si el Programa de Actuación Urbanizadora modifica o no la ordenación estructural del planeamiento superior.

CARÁCTER MODIFICATIVO O NO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.-

El artículo 24.1 de la LOTAU establece que los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las determinaciones que el propio precepto señala, y que se refieren al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido; clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico; delimitación de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior; establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas; señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección; y fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Pues bien, el Programa de Actuación Urbanizadora no modifica el ordenamiento territorial superior.

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

CARACTERÍSTICAS

Desarrolla el Suelo Urbanizable Industrial de las Normas Subsidiarias, en concreto la Modificación Puntual nº 12.

Superficie – 569.897 m²

Uso característico – Industrial.

ALTERNATIVA TÉCNICA

El PAU presenta Plan Parcial que desarrolla la Ordenación detallada de las Normas Subsidiarias.

STANDARES

Cumple con lo dispuesto en el art. 31 de la LOTAU

Zona Verde – 57.000 m² - > 10%

Otras dotaciones – 28.501 m² > 5%

Aparcamientos.- Se plantean en viales y en interior de parcelas.

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

Se plantea en metálico según Convenio sobre valoración del 10% de cesión.

COSTE

El coste de urbanización se incorpora en la proposición – jurídico – económica. No se incluye en el anteproyecto de urbanización al no figurar así en la LOTAU.

ORDENANZAS

Se adoptan las ordenanzas de la Modificación de las Normas Subsidiarias con:

Parcela mínima - 2.500 m²

Altura - 12,00 m. Puntualmente 20 m.

Ocupación – 70 %

Edificabilidad neta – 1 m²/m²

Retranqueos – 5m.

En Normas Subsidiarias a fachada se estipulaba 10 m.

INFRAESTRUCTURAS

El agua y el saneamiento enganchan con redes municipales.

DEPURADORA

El Plan Parcial (pag. 16, memoria) establece la “Contribución proporcional al costeamiento de la depuradora”.

Este apartado no tiene reflejo específico en la propuesta de convenio presentado.

Se aporta por el Ayuntamiento, justificación de que se encuentra incluida en los gastos de Sistemas Generales del Convenio y Proposición Jurídico-Económica.

DOCUMENTACIÓN

Se aporta:

Plan Parcial

Anteproyecto de Urbanización

Convenio

Propuesta Jurídico – Económica

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.-

El P.A.U. desarrolla un suelo que fue objeto de una modificación puntual para pasar de rústico a urbanizable. En el trámite de aprobación de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias existe un informe ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, (Delegación Provincial de Guadalajara) cuyo contenido se refleja en el Proyecto. En el mencionado informe se establece que los proyectos que por sus características particulares lo requieran deberán de ser sometidos individualmente a evaluación de impacto ambiental.

En la Circular remitida por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente para la tramitación de los expedientes de reclasificación de suelo rústico para la implantación de polígonos industriales se manifiesta que es preciso realizar una Evaluación Ambiental Previa de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas, y posteriormente una Evaluación de Impacto Ambiental del PAU del Polígono Industrial.

En el caso presente existe la Evaluación Ambiental Previa de la Modificación de Normas Subsidiarias, aunque no la Evaluación de Impacto Ambiental del P.A.U.

Con fecha 23 de septiembre actual, se recibe FAX de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, cuyo contenido literal es el siguiente:

*“En relación a la consulta realizada por ese Ayuntamiento de Cabanillas del Campo (Guadalajara) sobre si el proyecto de urbanización del **Polígono Industrial 5 de Cabanillas del Campo** debe pasar por el trámite de Evaluación del Impacto Ambiental se comunica lo siguiente:*

I).- ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental distingue dos procedimientos diferentes:

- C) Uno para Planes y Programas: **Evaluación Ambiental Previa** (apartado f) del artículo 24 de la Ley 5/1999) cuya finalidad es evaluar la Modificación del Planeamiento respecto al conjunto del término y ver cómo afecta al conjunto de suelos del municipio, es decir, evaluar desde el punto de vista ambiental si la ubicación es la más adecuada dentro del término, etc., así como evaluar las directrices medioambientales que deberán seguir los proyecto o planes que desarrollen la modificación.

El artículo 39, apartado 1, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes): “Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”.

Al tratarse de una reclasificación del suelo (de suelo rústico a urbanizable industrial) constituye una modificación puntual del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), y por tanto, se debe seguir el mismo procedimiento que el establecido para la clase de planeamiento que modifica.

- D) Por otro lado, **Evaluación del Impacto Ambiental** (anexo 2, punto 9 “Proyecto de infraestructuras” apartado a) de la Ley 5/1999 “Proyectos de Zonas Industriales”), que evalúa, en este caso, **el proyecto de “Infraestructuras Particulares del Polígono Industrial”**, analizando en primer lugar si se adapta a las directrices ambientales determinadas en la Evaluación Ambiental Previa y en segundo lugar analizar las medidas preventivas que debe establecerse para minimizar la afección al medio natural.

II).- CONCLUSIONES

En base a ello se realizó con fecha 12 de julio de 2001 “Evaluación Ambiental Previa para la reclasificación de rústico a industrial del polígono

*industrial 5 de Cabanillas del Campo (Guadalajara)” a través de un Informe Ambiental del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, **debiéndose realizar ahora la Evaluación de Impacto Ambiental del “Proyecto de Urbanización y Ordenación del Polígono” al estar incluido en el anejo 2, de la Ley 5/1999 como proyecto de Zona Industrial.***

III).- ANEJO

Para llevar a cabo la Evaluación del Impacto Ambiental de la Urbanización e Infraestructuras del Polígono Industrial, se deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental con el siguiente contenido:

- *Descripción del proyecto de urbanización e infraestructuras del polígono industrial y sus afecciones.*
- *Estimación de los tipos, cantidades y composición de residuos, vertidos y emisiones de materia y energía resultantes (especialmente un análisis genérico tanto de las necesidades de abastecimiento de agua (cantidades previstas, afección al medio, procedencia o recursos disponibles, etc.) como del agua residual que se va a generar (cantidades, sistema de depuración disponible, calidad final del agua, etc.) así como las medidas de protección del medio en relación a la posible contaminación de los suelos y de las aguas subterráneas).*
- *Identificación, descripción y valoración de los efectos significativos del proyecto.*
- *Medidas preventivas y correctoras.*
- *Programa de vigilancia ambiental.*

Esta es la documentación mínima que debe recoger el Estudio de Impacto Ambiental, ya que el Inventario Ambiental y la Normativa Ambiental ya quedaron determinadas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para la Evaluación de la Modificación del Planeamiento que en el apartado II de esta contestación nos hemos referido.”

Por consiguiente, deberá realizar la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización y Ordenación del Polígono.

VISADO COLEGIAL

No se aporta.

Guadalajara, 23 de septiembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

10. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DEL DOCTOR PEDRO SANZ VÁZQUEZ HASTA LA AVENIDA DEL VADO DE GUADALAJARA.-

Con fecha 2 de agosto de 2002 tiene entrada el Proyecto de expropiación de terrenos afectados por la prolongación de la Avenida del Doctor Pedro Sanz Vázquez hasta la Avenida del Vado de Guadalajara, sometiéndolo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 202.6, a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

I.- CONTENIDO DEL PROYECTO.-

El Plan de Ordenación Municipal prevé como red urbana principal de primera categoría a aquella cuyo trazado se pasea por el límite del Polígono del Balconcillo, calle Méjico, Avenida del Doctor Pedro Sanz Vázquez, Prolongación de la misma hasta el Polígono de Aguas Vivas, al que se une, para formar anillo fundamental de circunvalación.

Para completar esta vía principal se redacta este proyecto expropiatorio de los terrenos afectados por el trazado de la Avda. del Doctor Pedro Sanz Vázquez hasta la Avda del Vado del Polígono de Aguas Vivas.

El viario cuyo suelo se proyecta por vía expropiatoria se encuentra incluido dentro del ámbito que delimita la actuación denominada SNP Ampliación de Aguas Vivas, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

La actuación expropiatoria se ampara en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, pues la delimitación del Sector urbanizable de ampliación de Aguas Vivas con destino expreso de ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo, exige llevar a cabo la gestión urbanística de forma directa por el Ayuntamiento.

En consecuencia y por aplicación del art. 116 LOTAU queda prevista la posterior ejecución de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación, mediante las formas de contratación previstas en la legislación de las Administraciones Públicas.

El proyecto contempla:

- Relación de parcelas, superficies y propietarios afectados, acompañado de plano parcelario a escala 1/5.000
- Determinación del polígono.
- Superficie a expropiar.
- Descripción de la superficie incluida en el proyecto.
- Criterio de valoración.
- Indemnizaciones a propietarios.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.-

El proyecto contempla la valoración de los terrenos, tomando como referencia el expediente expropiatorio de terrenos colindantes a la ocupación que en el mismo se recoge, sitos en el Barranco del Alamín. En base a ello, se fija el precio en 3.100 ptas/m².

En el procedimiento expropiatorio presentan alegaciones, mostrando su disconformidad con la valoración: Dñ. María Antonia Fatjó Bartolomé, en representación de los hermanos García-Atance Alvira; Dñ. María Soledad del Río Lucas; D. Ramón del Río Lucas; D. David López Noguerales ; D. Antonio Gordejuela Núñez, Dñ. María del Pilar Gordejuela Núñez y D. Miguel Ramón Gordejuela en representación de Dñ. María Gordejuela Núñez.

En informe elaborado por el Arquitecto Urbanista del Ayuntamiento de Guadalajara se manifiesta que no pueden estimarse las alegaciones formuladas por los propietarios del suelo con respecto a la valoración efectuada, ya que se está ante el supuesto previsto en el art. 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la cual, por remisión al art. 26.1 de la misma, establece como método aplicable al caso el de comparación, a partir de los valores de fincas análogas, que es, en definitiva, como ha valorado el Ayuntamiento.

Con fecha 19 de julio de 2002, el Ayuntamiento acuerda mantener las valoraciones contenidas en el proyecto, incluyendo el 5% en concepto de premio de afección.

El Ayuntamiento sigue los criterios de valoración establecidos en el art. 27.1 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificado por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, dado que los suelos objeto de valoración están clasificados como urbanizables no programados SNP-1 "Ampliación de Aguas Vivas".

El art. 27.1 de la mencionada ley establece que el valor del suelo urbanizable, en la situación a que se refiere el apartado 2 del art. 16, se determinará en la forma definida en el artículo anterior. Y el artículo anterior establece que el valor de este suelo ("Valor del suelo no urbanizable") se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles. Cuando por inexistencia de valores comparables (dice el nº 2 de dicho artículo) no sea posible la aplicación del método indicado en el punto anterior, el valor del suelo no urbanizable se determinará mediante la capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo, y conforme a su estado en el momento de la valoración.

En el caso presente se está ante un suelo urbanizable en la situación a que se refiere el art. 16.2, es decir, urbanizable no programado.

Por tanto, el método de valoración aplicable, será, por remisión del art. 27.1, el contemplado en el art. 26, que establece como método de valoración del suelo el de comparación.

El Ayuntamiento aporta como datos comparativos el expediente expropiatorio de terrenos colindantes a la ocupación, sitios en el Barranco del Alamín.

Por ello, se considera acertado el criterio de valoración fijado por el Ayuntamiento en su proyecto, rectificado con la inclusión del 5% de premio de afección.

PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPUESTA DEL SERVICIO.-

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

La discrepancia entre la valoración efectuada por el Ayuntamiento y los particulares, se resuelve, a juicio de este Servicio, por los valores contenidos en el Proyecto del Ayuntamiento, dado que ha utilizado el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos - dice el art. 26 de la Ley 6/1998 sobre régimen del Suelo y Valoraciones - la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de las citadas fincas en relación con la que se valora, así como, en su caso, los usos y aprovechamientos de que sean susceptibles.

En el caso debatido, el Ayuntamiento se remite al expediente expropiatorio de terrenos colindantes.

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

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

Guadalajara, 27 de agosto de 2002

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11. INFORME SOBRE LA SOLICITUD DE ÉSTE QUE FORMULA EL AYUNTAMIENTO DE MARCHAMALO, RELATIVO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE MARCHAMALO-GUADALAJARA, EN LA VEREDA DE LAS FUENTES.-

Con fecha 23 de julio de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, con respecto a la solicitud de aprobación definitiva del Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Marchamalo-Guadalajara, entre otros adoptó el siguiente acuerdo:

"1º.- Declarar la incompetencia funcional de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara para la aprobación definitiva del Proyecto presentado.

2º.- Considerar que la competencia para la aprobación del Proyecto recae en el Consejero de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, debiendo remitir el expediente a la indicada autoridad.

3º.- Con carácter previo, debe el Ayuntamiento solicitar informes sucesivos a la Diputación Provincial y a la Comisión Provincial de Urbanismo, que se entenderán favorables si no se emitiesen cada uno de ellos en el correspondiente plazo de un mes."

Como consecuencia del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento de Marchamalo, con fecha 4 de septiembre actual, remite escrito a la Comisión Provincial de Urbanismo, solicitando informe favorable sobre el proyecto presentado.

A la vista de ello, procede emitir el siguiente informe:

OBJETO.-

Se pretende el cambio de calificación del solar de titularidad municipal de 2.250 m² en el Barrio de Las Fuentes, destinado a uso sanitario para cambiarlo por uso cultural, a fin de dar cabida a la Casa de la Cultura.

PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Plan General de Ordenación Urbana de **Guadalajara** fue aprobado definitivamente de forma parcial por Orden de 25 de febrero de 1999 de la Consejería de Obras Públicas, y de forma definitiva total al aprobar las determinaciones suspendidas por esta última, por Orden de 2 de febrero de 2000 de la Consejería citada. Lo fue bajo la denominación de P.G.O.U. de Guadalajara, toda vez que a la fecha de su tramitación Marchamalo no era municipio independiente.

Por tanto, en estos momentos, se está ante un Plan General de Ordenación Urbana, que **afecta a más de un municipio** y que fue **aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, al tratarse de una capital de provincia**.

MODIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE INNOVACIÓN DE LOS PLANES.-

Como se manifiesta en el Proyecto, de conformidad con lo establecido en el art. 41 de la LOTAU, los elementos que son objeto de reconsideración por la propuesta (modificación puntual localizada, que en ningún caso implica la reconsideración total del modelo urbanístico contenido en el Plan) no se encuentran dentro de los supuestos del art. 40 (revisión), por lo que la fórmula requerida es la de la **modificación**.

Por otra parte, se cumple con lo dispuesto en el apartado 3º del art. 41 de la LOTAU, ya que el plazo transcurrido desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O.U. hasta el día de hoy es superior a un año.

Por otro lado, el art. 39.6 de la LOTAU establece que los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, **previo informe de la Consejería competente por razón de la materia**, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

En el expediente remitido no se encuentra informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Sanidad sobre la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, por lo que se **incumple** con lo establecido en el mencionado artículo.

PROCEDIMIENTO.-

El art. 135 del Reglamento de Planeamiento establece que la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo (hoy, al Consejero de Obras Públicas) cuando se refieran a **capitales de provincia** o poblaciones de más de 50.000 habitantes y, en todo caso, **cuando afecten a varios Municipios**, y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

El art. 131 del Reglamento de Planeamiento establece que cuando se trata de Planes Generales de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, una vez otorgada su aprobación provisional, la Entidad u Organismo que adoptó este acuerdo interesará de la Diputación Provincial y de la Comisión Provincial de Urbanismo informes sucesivos, que se entenderán favorables si no se emitiesen cada uno de ellos en el correspondiente plazo de un mes.

Por el Ayuntamiento de Marchamalo se remite, con fecha 4 de septiembre de 2002, a la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General para que se emita el informe previsto en el art. 131.

CONCLUSIONES.-

A la vista de cuanto se manifiesta anteriormente, caben hacer las siguientes conclusiones:

1ª.- El órgano competente para aprobar definitivamente la modificación propuesta, es el Consejero de Obras Públicas.

2ª.- No se encuentra ninguna objeción a la propuesta del cambio de suelo solicitado.

3ª.- De conformidad con lo establecido en el art. 39.6 de la LOTAU será preceptivo y vinculante el **previo informe de la Consejería de Sanidad** que justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin.

Guadalajara, 19 de septiembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

12.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE NAVE CONSTRUIDA EN 1972, DESTINADA A EXTRACCIÓN, ALMACENAMIENTO Y ENVASADO DE MIEL, EN LEDANCA, PROMOVIDO POR D. JESÚS DAMIÁN DONOSO GARCÍA.

OBJETO.-

Se trata de una nave ya construida y una vivienda anexa, en las que se proyecta su acondicionamiento interior para el cambio de actividad de extracción, almacenamiento y envasado de miel.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Ledanca el 10 de junio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 26 de junio de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"1.- Se trata de una nave ya construida y restaurada exteriormente, y una vivienda antigua anexa por su parte posterior, de las cuales no se proyecta ninguna ampliación, sino solo su acondicionamiento interior para el cambio de actividad al citado en el encabezamiento. Se localiza en una zona de servicios junto a la autovía N-II, estando en su entorno de cultivos agrícolas.

*Por ello, **EL INFORME ES FAVORABLE** a efectos de conservación de los recursos naturales y de impacto ambiental.*

No obstante, la actividad deberá contar con las licencias correspondientes a efectos de posibles vertidos (azúcares, aceites, etc) así como con un sistema de depuración de residuos adecuado a la actividad a desarrollar.

2.- La nave, de diseño moderno, se sitúa junto a la carretera N-II, en una zona donde se agrupan otras edificaciones (restaurante, gasolinera, diversas naves, etc), de estilos constructivos muy diferentes, por lo que no se considera necesario exigir unas normas urbanísticas ni modificar el estilo constructivo de la edificación, aunque sí una mejor integración paisajística dada su visibilidad desde la carretera nacional, mediante el uso de una pantalla arbolada.

*La nave por su parte posterior ya posee una zona con plantación perimetral de arbolado (cipreses y frutales), no siendo así en la fachada principal, que es muy visible desde la autovía. Por ello, se **deberá realizar en la fachada principal**, junto a la verja, **una PLANTACIÓN DE ARBOLADO de talla elevada** (chopos, olmos, plátanos, acacias, pinos, cipreses o similares), siendo necesarios un mínimo de TRES árboles, dejando libres los accesos de entrada y salida.*

3.- Deberá comunicárseles, dependiendo del tipo de residuos producidos, la obligación de inscribirse en el Registro de pequeños productores de registros peligrosos".

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción ganadera, permitida, por tanto, en suelo rústico, según el art. 60 de la LOTAU.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, este es favorable a los efectos de conservación de los recursos naturales y de impacto ambiental.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, debiendo tenerse en cuenta las determinaciones señaladas en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE DESTINADA A LA PROTECCIÓN DE APEROS AGRÍCOLAS Y GANADEROS, SOLICITADA POR D. JAVIER SAN JUAN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARCHAMALO.-

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave para proteger entre uno y tres caballos, así como otros útiles y aperos empleados en la explotación agrícola-ganadera.

La construcción se pretende en el paraje denominado Chineque, Polígono 17, Parcela 51, con una extensión aproximada de 2,29 Has.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Marchamalo el 5 de julio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 19 de julio de 2002.

En el informe del técnico municipal se dice que el suelo donde pretende construirse está clasificado como rústico de reserva, y, por tanto, corresponde la calificación urbanística como paso previo a la licencia municipal.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"El proyecto reseñado, a tenor de los Criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves de la Comisión Provincial de Urbanismo, queda englobado en el Grupo B, subgrupo B.3.

En consecuencia debe modificarse el proyecto para ajustarse a las especificaciones establecidas en el subgrupo B.3, con las especificaciones siguientes:

- *Los paramentos verticales serán enfoscados con mortero bastardo del terreno.*
- *La cubierta de chapa extrusionado de color rojo.*
- *La carpintería exterior será de color oscuro mate.*
- *El proyecto incluirá el diseño de una plantación perimetral. Se plantará como mínimo un pie cada 6 metros cuadrados en disposición irregular. Más del 50% de los pies corresponderán a la especie pino carrasco. Se recomienda emplear planta de una savia"*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

Los arts 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico. También el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo, regula, en su artículo 110 el régimen urbanístico del suelo rústico de reserva, remitiéndose a lo establecido en el artículo 105.2 y 107 del mismo instrumento.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción agrícola-ganadera, permitida, por tanto, en suelo rústico, según el art. 60 de la LOTAU.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el proyecto debe modificarse para que se recojan una serie de determinaciones que le hagan compatible con lo establecido en el artículo 55 de la LOTAU.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, para que se acompañe un anexo al proyecto que recoja las especificaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE DEPÓSITO ENTERRADO CON DETECTOR DE FUGAS DE 40.000 LITROS, EN SUELO RÚSTICO, EN MONDÉJAR, PROMOVIDO POR AQUÍ ORTEGA, S.L.

OBJETO.-

Se trata de una instalación petrolífera de Gasóleo A con destino al suministro y abastecimiento de los vehículos de su propiedad, consistente en un depósito de 40.000 litros con detector de fugas y un aparato surtidor.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mondéjar el 2 de enero de 2001..

Se publica en el D.O.C.M. de 23 de enero de 2001.

Con fecha 26 de febrero de 2001 se le notifica al Ayuntamiento que en el expediente remitido no consta ni la extensión de la finca ni el informe preceptivo de la Comisión de Saneamiento, advirtiéndolo de su desistimiento si no aporta la documentación requerida.

Con fecha 4 de diciembre de 2002 se remite, por el Ayuntamiento de Mondéjar, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca mencionada, en la que consta una superficie de 0,1815 hectáreas. Por su parte, la propiedad, con fecha 5 de febrero, acompaña al expediente plano en el que figura la extensión de la finca, con una superficie de 16.673,20 m².

El 12 de agosto de 2002, el Ayuntamiento de Mondéjar, remite escrito a esta Delegación Provincial, manifestando que ante la contradicción existente sobre la extensión de la finca, estima que la correcta es la de 16.673,20 metros cuadrados.

Por otra parte, junto con la petición de calificación, se acompaña informe desfavorable del técnico municipal. Con fecha 10 de enero de 2002, se emite nuevo informe por el Arquitecto municipal, en el que considera la instalación de forma favorable.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"En relación con el proyecto de depósito enterrado y surtidor para gasóleo que se adjunta, promovido por Aquí Ortega, S.L., en Mondéjar, les comunico que el informe ambiental de esta Delegación es positivo, sujeto al siguiente condicionado:

- *La solera de hormigón diseñada para las inmediaciones del depósito, debe extenderse hasta cubrir las inmediaciones del surtidor, de forma que recoja*

todos los posibles derrames, tanto los que se produzcan en las operaciones de llenado del depósito, como los que se produzcan al llenar los depósitos de los vehículos. Además debe diseñarse con la pendiente y sistema de canaletas que conduzcan todos los posibles derrames hasta la arqueta separadora de hidrocarburos de las aguas pluviales.

- *Las aguas separadas de los hidrocarburos en la arqueta no pueden verterse sin un proceso de depurado que garantice su descontaminación. Además este vertido ha de autorizarse por la Confederación Hidrográfica del Tajo.*
- *Los hidrocarburos separados del agua en la arqueta de separación constituyen un residuo peligroso. Por tanto la entidad promotora debe inscribirse en el registro de productores de residuos peligrosos de esta Delegación Provincial, y contratar el servicio de recogida con un Gestor o Recogedor Autorizado".*

Por último, con fecha 8 de julio se recibe el escrito remitido por el Ayuntamiento de Mondéjar, en el que se acompaña informe de la Comisión de Saneamiento de fecha 25 de junio de 2002.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 f) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso presente se está ante el supuesto de una instalación amparado en el artículo 60 f) de la LOTAU.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, este es favorable, si bien deberán respetarse una serie de especificaciones.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, debiendo tenerse en cuenta las determinaciones señaladas en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y CASA DE GUARDA EN LA FINCA EL ESPLEGAR, EN OLMEDA DE COBETA, PROMOVIDA POR D. LUIS MORENO DE CALA.-

OBJETO.-

Se trata de ejecución de una vivienda unifamiliar y casa de guarda en la finca El Esplegar, de Olmeda de Cobeta.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta el 13 de mayo de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 3 de junio de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"En relación con el proyecto de vivienda unifamiliar en la finca El Esplegar, del término municipal de Olmeda de Cobeta, promovida por D. Luis Moreno de Cala, le comunico que el informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:

1.- Deben legalizarse las restantes construcciones o instalaciones realizadas, con las siguientes medidas correctoras o requerimientos formales:

- El cerramiento perimetral ha de someterse a evaluación de impacto ambiental. Esta Delegación Provincial exigirá, dentro de este procedimiento, su retranqueo hasta lograr que no se divise desde la carretera CM - 2113. Los postes de los tramos que se hayan de instalar de nuevo, debido a esta medida correctora, serán de madera.*
- Las casetas para los motores de extracción de agua de pozos serán insonorizadas de forma que desde el exterior no pueda percibirse el ruido de tales motores. Anualmente, y previo aviso a esta Delegación Provincial para comparecencia de sus técnicos, se medirá el ruido a 100 m. de distancia por Organismo de Control Autorizado y bajo condiciones de ausencia de viento.*

2.- En cuanto a las edificaciones sin ejecutar:

- Todas las edificaciones presentarán paramentos verticales enfoscados con mortero basto del terreno y cubiertas de teja convencional. Su ubicación se ajustará al plano a escala 1/25.000 del IGN presentado por el promotor y que obra en el expediente.*
- Todas las acometidas de electricidad y teléfono quedarán enterradas.*
- En ningún caso podrán instalarse antenas o repetidores que puedan divisarse desde el exterior de la finca, especialmente desde la carretera CM - 2113 y desde el camino de Ablanque a Buenafuente del Sistol".*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 g) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

El art. 63. 1 A) a) establece que la finca debe tener las siguientes características: Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento territorial y urbanístico, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas y sin que la finca vinculada a la vivienda pueda ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media.

El art. 60 g) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para viviendas familiares.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción para vivienda familiar.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, este es favorable, si bien deberán tenerse en cuenta una serie de condiciones.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, a fin de que por el interesado se presente anexo al proyecto que contemple las condiciones establecidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN GENERAL DE UNA PLANTA DE HORMIGONADO, EN SACECORBO, TRAMIADO POR NARRO PÉREZ HERMANOS, S.L.

OBJETO.-

Se pretende la instalación de una planta de hormigonado, en el paraje San Roque, para atender una importante demanda de este producto con motivo de unas obras a realizar en la zona.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita por el Ayuntamiento de Sacecorbo el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, como obra de carácter provisional, al amparo del art. 172 de la LOTAU, el 10 de octubre de 2000.

Con fecha 26 de octubre de 2000, la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente dirige escrito a esta Delegación, comunicando que el promotor debe dirigirse a la Dirección General de Calidad Ambiental, a fin de solicitar que se inicie el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 25 de enero de 2002 se le notifica al interesado que se inicia el procedimiento de caducidad, como consecuencia de estar paralizado por causa imputable al mismo.

En contestación a dicho procedimiento, el interesado, con fecha 11 de febrero de 2002, presenta escrito en esta Delegación solicitando la anulación del procedimiento de caducidad, ya que la paralización del procedimiento no le es imputable al mismo.

Con fecha 15 de julio de 2002, se recibe escrito de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, que literalmente dice:

"La necesidad de sometimiento de las plantas de fabricación de hormigón a evaluación de impacto ambiental es una cuestión dudosa porque el apartado 2.g del anexo II de la Ley 5/99 de evaluación de impacto ambiental de Castilla-La Mancha, que tipifica proyectos que han de someterse, indica textualmente: "Plantas de tratamiento o clasificación de áridos", y puede entenderse que las mezclas de áridos que se hacen en las plantas de fabricación de hormigón supone un tratamiento de éstos.

Por esta razón en su día se adoptó el criterio de someter a evaluación de impacto ambiental estos proyectos.

Este criterio ha cambiado, y actualmente se estima suficiente con que se sometan a aprobación de proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica, conforme a la legislación de protección del medio ambiental atmosférico, y no a evaluación de impacto ambiental.

Por este motivo se considera que no procede aprobación del procedimiento de calificación urbanística hasta que el promotor acredite la citada aprobación de proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica".

IV.- PROPUESTA.-

A la vista de cuanto se manifiesta, se propone la suspensión del informe, a fin de que por el promotor se presente el proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica.

Guadalajara, 22 de julio de 2002.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE PARA ALMACÉN AGRÍCOLA, EN TRIJUEQUE, PROMOVIDO POR D. JESÚS PAJARES ARROYO.-

OBJETO.-

Se trata del proyecto de una nave-almacén, en Trijueque, promovida por D. Jesús Pajares Arroyo.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Trijueque el 4 de julio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 22 de julio de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"Se proyecta una nave de cúpula en semicírculo a base de placas metálicas unidas entre sí por pernos y tornillería, en los aledaños de la carretera nacional II, en un entorno de cultivos agrícolas, en el que existe alguna nave de construcción tradicional.

La visibilidad es apreciable, pero no existen riesgos elevados de degradación paisajística.

En base a lo anterior:

1.- La ubicación de la nave no afecta a la conservación de los recursos naturales (Ley 9/1999).

*2.- El proyecto no debe someterse al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. No obstante, **no cumple los criterios de diseño de naves en suelo rústico establecidos por la Comisión Provincial de Urbanismo, por lo que, para obtener un informe ambiental positivo, se deberá modificar el diseño de la nave de forma que todas las fachadas tengan unas características constructivas que permitan ser enfoscadas con mortero basto del terreno y la cubierta será inclinada a dos aguas, de chapa lacada color rojo mate, con extrusionado imitando la forma de las tejas, y finalizando en alero sobre las cuatro fachadas.***

Además, para aminorar el efecto paisajístico negativo, se deberá implantar alrededor de la nave una pantalla vegetal formada por especies autóctonas (pino carrasco y encina por ejemplo), con distribución irregular y una densidad mayor a un pie cada 6 metros cuadrados y una anchura mayor de 4 m."

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción agrícola, permitida, por tanto, en suelo rústico, según el art. 60 de la LOTAU.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, el proyecto no cumple los criterios de diseño de naves en suelo rústico establecidos por la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo modificarse el proyecto.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística, a fin de que se presente un anexo al proyecto que recoja las determinaciones establecidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO BÁSICO DE NAVE AGROPECUARIA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN YUNQUERA DE HENARES, TRAMITADA POR D. JOAQUÍN GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.-

Con fecha 4 de junio de 2002, este Servicio de Urbanismo, emitió, con respecto al proyecto reseñado anteriormente, el siguiente informe:

"OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave agropecuaria y vivienda unifamiliar.

Se proyecta una nave agropecuaria de 723,64 m² con destino a caballerizas, con una altura de 6,73 m. Asimismo se proyecta una vivienda unifamiliar aislada de 300 m².

La parcela rústica tiene una forma de trapecio irregular con una extensión superficial de 30.000 m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares el 26 de febrero de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 18 de marzo de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

"En visita realizada el pasado día 23 de abril se comprobó que las obras contempladas en el proyecto se encuentran en avanzado estado de ejecución. Dado que no se ha tramitado el necesario procedimiento de calificación urbanística y no se ha expedido la licencia de obras, procede la instrucción del correspondiente expediente sancionador que incluya como medida cautelar la paralización de las obras.

Dado que la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha exige que las edificaciones en suelo rústico armonicen con los invariantes de la arquitectura rural o tradicional, y que se plante arbolado en una parte importante de la parcela, los edificios que se construyan y la adecuación de su entorno deberá cumplir los siguientes requerimientos.

- NAVE
- La cubierta presentará colores rojizos similares a la teja de arcilla convencional. Se recomienda chapa metálica extrusionada que imita la forma

de la teja, y de color ocre. Así mismo sobresaldrá en alero sobre las cuatro fachadas. Se procurará que la pendiente sea del 30%.

- *La carpintería exterior será de color oscuro y mate.*

- *Alrededor de la nave se plantará una franja de arbolado de 6 m de ancho. Se empleará principalmente la especie de pino carrasco. Por su bajo coste y facilidad de arraigo, se recomienda emplear planta de una savia.*

- *VIVIENDA*

- *Cubierta de teja árabe convencional.*

- *Paramentos verticales enfoscados con mortero basto descrito anteriormente, excepto zócalos que en proyecto se contemplan chapados en piedra.*

- *Carpintería exterior de color oscuro y mate*

- *Alrededor de la vivienda se plantará una franja de arbolado con las mismas características que las descritas anteriormente.*

- *CERRAMIENTO PERIMETRAL.*

- *Se emplearán postes de madera y se plantará una fila de arbolado de pino carrasco".*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

Por su parte, el art. 60 g) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la

realización de vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales donde no existe peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

Entre los requisitos sustantivos, se establece que la finca donde pretenda construirse la vivienda nunca podrá ser inferior a hectárea y media.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola. Por su parte, el art. 60 g) permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para vivienda unifamiliar. En el caso presente se está ante el supuesto contemplado por la Ley, por lo que cabría la calificación urbanística de dicho suelo, siempre y cuando se cumplan los requisitos sustantivos y administrativos previstos en el art. 63, así como las determinaciones de ordenación de directa aplicación establecidas en el art. 55.1.

En el presente caso, el órgano especializado de medio ambiente, manifiesta que es necesario adaptar el proyecto a las determinaciones contenidas en el art. 55.1 de la LOTAU, por lo que, a juicio de este Servicio, se debe suspender la calificación urbanística, a fin de que se presente un reformado del proyecto, que recoja el contenido del informe de Agricultura y Medio Ambiente.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, a fin de que se presente un reformado del proyecto para que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara".

A la vista del mismo, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de junio de 2002, acordó suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

Con fecha 9 de agosto de 2002, se presenta, por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares, Anexo al proyecto, donde se comprueba que se recogen todas las condiciones exigidas por la Delegación provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

A la vista de todo ello, procede, a juicio de este Servicio, el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

12.8 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE VALLADO DE FINCA Y CASETA CON FINES AGRÍCOLAS, EN YUNQUERA DE HENARES, PROMOVIDA POR D. JUAN GORDO BARBA.-

OBJETO.-

Se pretende el vallado de la mitad derecha de la parcela 749 del polígono 1 de Yunquera de Henares, con una superficie de 1.500 m², siendo la superficie a vallar de 600 m² con alambreira metálica. Por otra parte, se quiere construir en dicha parcela una caseta de 12 m² con fines agrícolas.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Yunquera de Henares el 29 de mayo de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 19 de julio de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente es positivo.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el caso presente se está ante el supuesto de una pequeña construcción agrícola, permitida, por tanto, en suelo rústico, según el art. 60 de la LOTAU.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara es favorable.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 23 de agosto de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.9 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE NAVE PARA ALMACENAMIENTO DE PAJA, EN CENTENERA, PROMOVIDO POR D. JOSÉ CARLOS GÓMEZ DÍAZ.-

OBJETO.-

Se proyecta una nave de disposición rectangular, de 13 m. x 35 m., ocupando una superficie de 455 m². La cubierta es inclinada a dos aguas, constituida por chapa prelacada en color rojo mate. La pendiente es del 35%. Las fachas son de bloques de hormigón hasta los 2 metros de altura, enfoscas con mortero basto del terreno, y de los 2 a 5,5 metros de chapa prelacada en color rojo mate, idéntica a la de la cubierta.

La parcela será cerrada con alambrada metálica.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Centenera el 18 de junio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 15 de julio de 2002.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, dice:

" 1.- Se proyecta una nave de disposición rectangular, de 13 m. x 35 m., ocupando una superficie de 455 m². La cubierta es inclinada a dos aguas, constituida por chapa prelacada en color rojo mate. La pendiente es del 35%. Las fachas son de bloques de hormigón hasta los 2 metros de altura, enfoscas con mortero basto del terreno, y de los 2 a 5,5 metros de chapa prelacada en color rojo mate, idéntica a la de la cubierta.

La parcela será cerrada con alambrada metálica.

2.- La obra ya está iniciada y en avanzado estado de construcción, a pesar de haber sido advertidos por el agente medioambiental de la zona, quien detectó la obra en su inicio, estando ya montados los pórticos y tejado, faltando los cerramientos verticales, y ya funciona ya como almacén de paja.

3.- La nave se sitúa en una parcela llana en lo alto de una alcarria, en un entorno de cultivos agrícolas, de amplia cuenca visual. En la lejanía existe alguna nave, siendo la más próxima de muros de piedra. La visibilidad es apreciable, pero no existen riesgos elevados de degradación paisajística."

En base a lo anterior:

1.- La ubicación de la nave no afecta a la conservación de los recursos naturales (Ley 9/1999).

2.- El proyecto no debe someterse al trámite de Evaluación de Impacto. No obstante, **no cumple los criterios de diseño de naves en suelo rústico establecidos por la Comisión Provincial de Urbanismo, por lo que, para obtener un informe**

ambiental positivo, se deberá modificar el diseño de la nave de formar que todas las fachadas sean enfoscadas con mortero basto del terreno, suprimiendo la parte metálica de las mismas.

Además

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

Los arts 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico. También las Normas Subsidiarias de Centenera, en su apartado 4.4.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 a) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas -dice el art. 63 de la LOTAU- se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

En interpretación dada por la Dirección General de Desarrollo Rural, así como por la Consejería de Obras Públicas, se entiende que se podrán realizar obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas sobre fincas rústicas que no cumplan con la unidad mínima de cultivo.

El art. 60 a) de la LOTAU permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola.

En el caso presente se está ante el supuesto de una construcción agrícola, permitida, por tanto, en suelo rústico, según el art. 60 de la LOTAU.

De acuerdo con lo expuesto en su informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el proyecto debe modificarse para que se recojan una serie de determinaciones que le hagan compatible con lo establecido en el artículo 55 de la LOTAU.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística solicitada, para que se acompañe un anexo al proyecto que recoja las especificaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 28 de agosto de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

12.10 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE PISTA DE KARTS E INSTALACIONES, TRAMITADO POR CABANILLAS KART, S.A.L., EN CABANILLAS DEL CAMPO.-

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una pista reglamentaria de Karts y las instalaciones anexas necesarias para el desarrollo de esta actividad.

El programa de construcción se desarrolla en una planta baja con:

Acceso y aparcamiento

Nave almacén para Karts y utensilios

Nave destinada a cafetería y restaurante

Pista o circuito.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo el 28 de agosto de 2001.

Se publica en el D.O.C.M. de 9 de octubre de 2001.

Con fecha 6 de septiembre de 2001 se remite el expediente a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, quien manifiesta que el citado proyecto está sometido a declaración de impacto ambiental, de conformidad con lo establecido en el apartado 10, anexo II de la Ley 5/99 de evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 8 de julio de 2002 se publica en el D.O.C.M. la resolución de 12 de junio de 2002 de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado circuito de Karts en Cabanillas del Campo.

La Comisión Provincial de Saneamiento de Guadalajara, con fecha 9 de septiembre de 2002 califica la actividad como molesta por ruidos y olores y peligrosa.

El informe emitido por el Arquitecto municipal es favorable, condicionado a la obtención de la calificación urbanística por la Comisión provincial de Urbanismo. Así mismo se señala que el suelo donde se pretende la instalación es rústico sin especial protección.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

El art. 55.2 establece las determinaciones de carácter obligatorio, en defecto de las expresas distintas del planeamiento, entre las que establece que deben ser adecuadas al uso y la explotación, tener el carácter de aisladas, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso, y no tener ni más de dos plantas, ni ocho metros y medio de altura.

El art. 60 f) de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del art. 54, **para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario**, incluidos los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos sustantivos y administrativos para la calificación urbanística.

En el caso presente se está ante el supuesto de una instalación amparado en el artículo 60 f) de la LOTAU.

La Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto.

Por todo ello, se considera que es viable la calificación urbanística.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, debiendo incorporarse a la misma las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 19 de septiembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández