

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 21 DE OCTUBRE 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. Miguel Teijeiro Núñez (Por delegación del 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. José Andrés Sánchez Lara (Experto en Urbanismo).

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

D. José Luis Martínez Pombo (Representante de la Administración del Estado).

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López

Letrado de la Junta:

D. Mariano Mateo Caso

Secretario:

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

Excusa asistencia:

D. Antonio Calvo López

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 24 de septiembre de 2002, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

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

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

Por el Ponente se expone, como tema de debate, la conveniencia de que el Plan delimite una zona del municipio (la zona de plantación de viñedos) como suelo rústico de protección estructural por su valor agrícola, dado que existe la denominación de origen del vino de Mondéjar.

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

Seguidamente se invita a la Alcaldesa y al Técnico redactor, quienes hacen cuantas manifestaciones consideran conveniente.

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

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) La Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- b) Deberá incluirse una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores.
- c) El vial general diseñado de unión de todos los Sectores urbanizables y que circunvala el núcleo de población, deberá tener la consideración de sistema general viario. Las fichas de desarrollo de los Sectores al considerarlo como sistema local, deberán modificarse para sustituirlo por sistema general.

- d) Deberá justificarse como estándar general independiente a los de los Sectores de suelo urbanizable, el relativo a los mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes, afectando, exclusivamente, a los espacios libres.
- e) En los Sectores de suelo urbanizable, donde se prevén usos tipológicamente diferenciados (residencial y terciario), se deberían aplicar coeficientes correctores de ponderación, de acuerdo con lo establecido en el art. 72.1 de la LOTAU. En caso contrario, debería justificarse que no se apliquen.
- f) Deberán fijarse en las Unidades de Actuación de suelo urbano, los estándares del art. 69 de la LOTAU, que son los correspondientes al suelo urbanizable.
- g) Deberá aportarse informe favorable de la Diputación Provincial, por lo que respecta a la Carretera.
- h) Deberá justificarse que se han cumplido con las determinaciones establecidas por la Comisión de Patrimonio.
- i) Deberá justificarse el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Evaluación ambiental preliminar, que recogerá las determinaciones contenidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, de fecha 15 de octubre de 2002.
- j) Deberá delimitarse como suelo rústico de protección estructural por su valor agrícola la zona de viñedos amparada por la denominación de origen.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y subsanadas las deficiencias, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Pioz.-

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

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

Seguidamente se invita al Arquitecto Municipal y al Técnico redactor, quienes hacen cuantas manifestaciones consideran conveniente.

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Pioz, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) Deberá aportar el dato del número de viviendas resultante por sectores y total del municipio.

- b) Deberá aportarse la evaluación económica de las inversiones del Plan.
- c) Deberá aportarse el Catálogo del Suelo Residencial Público.
- d) Deberá justificarse el cumplimiento del estándar del número 1.e) del art. 24 de la LOTAU, relativo a la dotación de mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- e) Deberá aportarse el informe de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- f) Deberá aportarse el informe de la Comisión de Patrimonio.
- g) Se considera necesario informe de la Consejería de Sanidad, en relación con el Cementerio, de acuerdo con lo establecido en el Decreto sobre sanidad mortuoria.
- h) Deberá aportarse informe de Agricultura y Medio Ambiente, sobre cumplimiento de las determinaciones de la evaluación ambiental preliminar.
- i) Deberá establecer las áreas de reparto, de conformidad con lo previsto en el art. 70 de la LOTAU. Y en cuanto al aprovechamiento tipo, deberá calcularse, de conformidad con lo previsto en el art. 71 de la LOTAU.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y subsanadas las deficiencias, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Torija.-

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

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

Seguidamente se invita al Alcalde y al Secretario del Ayuntamiento, quienes hacen cuantas manifestaciones consideran conveniente.

Después de un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Suspende la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Torija, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) Deberá aportarse el dato de la densidad de población.
- b) Deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente.

- c) Deberá hacerse un análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, movilidad y transporte público.
- d) Deberá aportarse el Catálogo de Suelo Residencial Público.
- e) Deberá justificarse el cumplimiento del estándar fijado en el art. 24.1.e), relativo a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- f) Deberá hacerse la ordenación detallada de las Unidades de Actuación en suelo urbano, fijando los estándares del suelo urbanizable.
- g) No puede fijarse un Sector de suelo urbanizable discontinuo.
- h) Deberán aportarse los informes de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Diputación Provincial. Se aportará, igualmente, el informe de la Comisión de Patrimonio. Y por último, se recogerán en el Plan las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- i) Deberá, de conformidad con el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, señalarse como suelo rústico de protección ambiental los correspondientes a los arroyos de la Raya y del Pozanco. Asimismo, deberá figurar un apartado donde se haga mención a los Proyectos y Actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y subsanadas las deficiencias, se elevará a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

5º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.-

Por el Ponente se informa que el Proyecto que ahora se examina ya fue visto en la anterior Comisión, quedando suspendida su aprobación, a fin de que se subsanasen una serie de deficiencias.

A juicio del Ponente, dichas deficiencias ya han sido subsanadas, por lo que procede su aprobación.

Por los asistentes se entabla un amplio debate, centrándose las intervenciones, principalmente, en el informe de la Delegación de Sanidad.

D. Fernando Tello López solicita que se recoja o añada al acta lo siguiente: *"El representante de Sanidad plantea sus dudas, sobre si en el perímetro actual de cementerio se pueden construir viviendas o cualquier otro tipo de instalación. Oído el letrado de la Junta, el cual afirma que en este caso es de aplicación la disposición transitoria 2ª del Decreto 72/99 de la Consejería de Sanidad sobre Sanidad Mortuoria, y que como consecuencia de la misma sí se puede construir dentro del actual perímetro, el representante de Sanidad rectifica e informa favorablemente lo acordado en el pleno".*

Seguidamente se invita a la Alcaldesa, al Secretario y al Técnico redactor, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente.

Finalizada las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.

6º.- Informes de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora:

6.1.- Estudio del P.A.U. del Polígono 10 de suelo urbano residencial de Fontanar.-

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.

6.2.- Estudio del P.A.U. del Sector 1 de suelo urbanizable residencial de Fontanar.-

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.

6.3.- Estudio del P.A.U. del SI-2 de Quer.-

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.

7º.- Toma de conocimiento de la aprobación del Plan Parcial del S.P.O. D-54 de Marchamalo.-

Por el Ponente se da cuenta de que, por el Ayuntamiento de Marchamalo, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial referenciado, y hace un detenido estudio de su contenido.

8º.- Escrito del Ayuntamiento de Uceda sobre consulta relativa a la Urbanización de Caraquiz, 4ª Fase, de Uceda.-

Se da cuenta del escrito remitido por el Ayuntamiento de Uceda a la Dirección General de Urbanismo, relativo a la Urbanización Caraquiz, 4ª Fase, y en el que se acompaña un informe técnico elaborado por la Fundación General de la Universidad Politécnica de Madrid, que, en versión del Ayuntamiento es contrario y contiene determinaciones distintas sobre el territorio afectado por la actuación.

Por los asistentes se entabla un amplio debate sobre el tema expuesto, exponiendo, cada uno de los asistentes, su parecer.

Finalizadas las distintas intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Sin modificar el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo del día 25 de abril de 2002, sobre el requerimiento de declaración de lesividad formulado al Ayuntamiento, y dadas las nuevas manifestaciones del informe elaborado por D. Ignacio Claver Fariás, Catedrático de la Universidad Politécnica de Madrid, se solicita a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara para que, a la mayor brevedad, emita informe sobre el Estudio Ambiental del Proyecto de la Cuarta Fase de la Urbanización Caraquiz en Uceda.

9º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico.-

9.1.- Proyecto de ampliación de edificación para Molino de viento, situado en la parcela nº 10 del polígono 4 del término municipal de Horche, tramitada por Dña. Alicia León 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.

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

9.2.- Proyecto de construcción de nave-almacén para uso agrícola, situada en la parcela nº 86 del polígono 10 del término municipal de Torremocha del Campo, solicitado por D. José María Guijarro Lahuerta.-

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.

9.3.- Proyecto de almacén agrícola, situado en la parcela nº 85 del polígono 15, en el término municipal de Yebra, promovido por D. Manuel Gallego Gómez. Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.-

Tras un amplio 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, cuya copia se adjunta, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

9.4.- Proyecto de almacén de envases y embalajes con emplazamiento en polígono 5, parcela 37, 52 y 55 a-b y 132 del término municipal de Mondéjar, tramitado por Francisco de Lucas e Hijos, S.A.-

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

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

ACUERDO: Denegar la calificación urbanística solicitada, por los motivos expuestos en el informe del Servicio de Urbanismo, cuya copia se adjunta.

9.5.- Proyecto de ampliación de almacén para semillas calibradas, situado en el polígono nº 1, parcela nº 72 del término municipal de El Pozo de Guadalajara, tramitado por Semillas y Cereales Baldominos S.A.-

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 de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

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

9.6.- Proyecto básico y de ejecución de cubierta-almacén de uso agrícola, situado en la parcela nº 65, polígono 21 de Concentración Parcelaria en el término municipal de Guadalajara, promovido por D. Lorenzo Antonio Díaz de la Huerta.-

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 de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta.

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

9.7.- Proyecto para nave aprisco, situada en la parcela nº 57, polígono 3 del término de Valdeaveruelo, promovido por “El Pedroso, S.A.”.-

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 de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, cuya copia se adjunta..

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

10º.- Ruegos y preguntas.

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

Vº Bº
LA PRESIDENTA

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

2. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDÉJAR.-

ANTECEDENTES

El Plan de Ordenación Municipal sustituye a las Normas Subsidiarias municipales, aprobadas definitivamente el 15 de septiembre de 1986.

Desde su aprobación definitiva, las NN.SS. han sufrido 6 modificaciones puntuales, por lo que se hacía necesaria la redacción de un P.O.M.

POBLACIÓN

En la página 47 de la Memoria figura un cuadro comparativo de la población entre el planeamiento anterior y el actual.

El planeamiento anterior contempla un techo poblacional de 8.650 habitantes.

El planeamiento actual contempla un techo poblacional de 20.339 habitantes.

EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

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

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

- El P.O.M. no cumple con esta determinación.

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

- Cumple con esta determinación.

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

- Se aportan datos sobre esta determinación.

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

- Cumple con esta determinación.

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

- **No se cumple con esta determinación.**
- Deberá incluirse una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores.

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

- Cumple con esta determinación.

Por último, manifestar, que **no existe ninguna parcela con calificación residencial de propiedad pública**.

EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

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

El apartado a) señala que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes*.

- No se plantea el vial general diseñado de unión de todos los sectores urbanizables y que circunvala el núcleo de población, como sistema general.

Las fichas de desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable, lo consideran como sistema local, debiendo sustituirse por sistema general.

El apartado b) establece que *el Plan clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico*.

- Cumple con su contenido.

El apartado c) establece que *deberán delimitarse sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de*

cada actuación, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

- El Plan, en su página 47 de la Memoria, justifica la innecesariedad de la secuencia temporal de desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable, si bien para los Sectores residenciales nº 5, 6.1, 6.2 y 6.3 prevé una ordenación detallada al considerar su desarrollo a más corto plazo.
- El apartado d) señala que ***deberá establecerse los usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias.***
- Cumple con esta determinación. Si bien, en los Sectores de suelo urbanizable tipológicamente diferenciados (residencial y terciario), se deberían aplicar coeficientes correctores de ponderación de acuerdo con lo establecido en el art. 72.1 de la LOTAU. En caso contrario debería justificarse que no se apliquen.

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

- En la página 47 de la Memoria se establece que el planeamiento previsto reserva una superficie de 10,13 Has, para dotaciones, equipamientos comunitarios y espacios libres y zonas verdes. En cuanto al suelo urbanizable, la reserva es de 49,62 Has. En resumen, para el suelo urbano y urbanizable resulta una superficie de dotaciones, equipamientos comunitarios y zonas verdes de 59,75 Has para un total de 20.339 habitantes.
- Según la redacción establecida, el estándar previsto es para dotaciones, equipamiento comunitario y espacios libres y zonas verdes. Sin embargo, la ley establece este estándar solamente para espacios libres, siendo, por otra parte, independiente de los estándares de los Sectores de suelo urbanizable previstos en el art. 31 de la LOTAU.

El apartado f) determina ***los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.***

- Cumple con este apartado.

El apartado 2 del artículo 24 establece ***el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando en su apartado c) que el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.***

- El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbano. En el suelo urbano no consolidado señala Unidades de Actuación, estableciendo la ordenación detallada, pero no fija los estándares, que de acuerdo con lo establecido en el art. 69 de la LOTAU tienen que ser los mismos que los del suelo urbanizable.
- Respecto al suelo urbanizable, establece la ordenación detallada del Sector 5, 6.1, 6.2 y 6.3.

Respecto al régimen de las construcciones fuera de ordenación, el Plan contempla su régimen jurídico.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Plan establece tantas áreas de reparto como Sectores o Unidades de Actuación.

En los Sectores de suelo urbanizable donde se prevén usos tipológicamente diferenciados (residencial y terciario), se deberían aplicar coeficientes correctores de ponderación de acuerdo con lo establecido en el art. 72.1 de la LOTAU. En caso contrario debería justificarse que no se apliquen.

INFORMES.-

A) Carreteras:

Se aportan informes de Carreteras del Estado, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Diputación Provincial.

El informe de la Junta de Comunidades es favorable, estableciendo que la línea de edificación será a más de dieciocho metros desde la línea blanca del borde de la calzada en en esta caso a veintiún metros con cincuenta centímetros desde el eje de la carretera.

En el informe de carreteras del Estado se manifiesta que no se encuentra ninguna carretera del Estado afectada

La Diputación Provincial emite informe, manifestando que la documentación remitida es insuficiente, por lo que demora la emisión del informe hasta que se envíe dicha documentación.

B) Educación y Cultura:

Se aporta informe de la Comisión de Patrimonio, en el que se exponen una serie de objeciones.

Se aporta Carta Arqueológica.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

Se aporta informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en relación con el funcionamiento de las instalaciones de la Mancomunidad de Almoguera-Mondéjar.

D) Agricultura:

Se aporta declaración de impacto ambiental. Falta la comprobación del cumplimiento de sus determinaciones.

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-

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

ALEGACIONES

Se aportan en el documento, tanto las alegaciones como el informe técnico de las mismas.

PROPUESTA:

Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsanen las deficiencias observadas y/o se incorporen las siguientes modificaciones:

- k) La Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- l) Deberá incluirse una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores.
- m) El vial general diseñado de unión de todos los Sectores urbanizables y que circunvala el núcleo de población, deberá tener la consideración de sistema general viario. Las fichas de desarrollo de los Sectores al considerarlo como sistema local, deberán modificarse para sustituirlo por sistema general.
- n) Deberá justificarse como estándar general independiente a los de los Sectores de suelo urbanizable, el relativo a los mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes, afectando, exclusivamente, a los espacios libres.
- o) En los Sectores de suelo urbanizable, donde se prevén usos tipológicamente diferenciados (residencial y terciario), se deberían aplicar coeficientes correctores de ponderación, de acuerdo con lo establecido en el art. 72.1 de la LOTAU. En caso contrario, debería justificarse que no se apliquen.
- p) Deberán fijarse en las Unidades de Actuación de suelo urbano, los estándares del art. 69 de la LOTAU, que son los correspondientes al suelo urbanizable.
- q) Deberá aportarse informe favorable de la Diputación Provincial, por lo que respecta a la Carretera.
- r) Deberá justificarse que se han cumplido con las determinaciones establecidas por la Comisión de Patrimonio

- s) Deberá justificarse el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Evaluación ambiental preliminar.

Guadalajara, 14 de octubre de 2002.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

3. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PIOZ.-

ANTECEDENTES

El Plan de Ordenación Municipal sustituye a las Normas Subsidiarias municipales, aprobadas definitivamente el 23 de diciembre de 1985.

Desde su aprobación definitiva, las NN.SS. han sufrido 7 modificaciones puntuales, por lo que se hacía necesaria la redacción de un P.O.M.

POBLACION

No se aportan datos sobre la población futura, siendo imposible calcular el estándar previsto en el apartado 1.e) del art. 24 de la LOTAU.

EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

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

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

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

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

- Cumple con esta determinación.

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

- Se aportan datos sobre esta determinación.

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

- Cumple con esta determinación.

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

- **No se cumple con esta determinación.**

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

- Cumple con esta determinación.

Por último, manifestar, que **no se aporta el Catálogo de suelo residencial público.**

EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

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

El apartado a) señala que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

- Cumple con su contenido.

El apartado b) establece que *el Plan clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

- Cumple con su contenido.

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

- El P.O.M. trata, en general, de coser los crecimientos existentes, por lo que no es oportuno ni necesario establecer prioridades.

El apartado d) señala que *deberá establecerse los usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias.*

- Cumple con esta determinación.

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

- No se aporta esta determinación.

El apartado f) determina *los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

- Cumple con este apartado.

El apartado 2 del artículo 24 establece *el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando en su apartado c) que el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.*

- El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbano (Planos 7 y 8). Las Unidades de Actuación recogen las dotaciones del artículo 31 de la LOTAU.

Respecto al suelo urbanizable, establece la ordenación detallada del Sector 1, que es el más próximo a desarrollar.

Respecto al régimen de las construcciones fuera de ordenación, el Plan lo establece en el apartado 4.8 de las Normas Urbanísticas.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Plan no establece correctamente las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo.

Deberá establecer las áreas de reparto, de conformidad con lo previsto en el art. 70 de la LOTAU. Y en cuanto al aprovechamiento tipo, deberá calcularse, de conformidad con lo previsto en el art. 71 de la LOTAU.

INFORMES.-

A) Carreteras:

El término municipal está atravesado por Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Diputación Provincial.

No se aporta informe de Carreteras de la Junta de Comunidades .

Se aporta informe favorable de la Diputación Provincial.

B) Educación y Cultura:

Se aporta catálogo de edificios de interés.

La Carta Arqueológica está en tramitación.

Falta informe de la Comisión de Patrimonio, siendo obligatorio dado la existencia del Castillo, que está catalogado como Bien de Interés Cultural.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

Se aporta informe de la Confederación e incorpora sus determinaciones.

D) Agricultura:

Se aporta declaración de impacto ambiental. Falta la comprobación del cumplimiento de sus determinaciones.

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-

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

ALEGACIONES

Se aportan en el documento, tanto las alegaciones como el informe técnico de las mismas.

PROPUESTA:

Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsanen las deficiencias observadas y/o se incorporen las siguientes modificaciones:

- j) Deberá aportar el dato del número de viviendas resultante por sectores y total del municipio.
- k) Deberá aportarse la evaluación económica de las inversiones del Plan.
- l) Deberá aportarse el Catálogo del Suelo Residencial Público.
- m) Deberá justificarse el cumplimiento del estándar del número 1.e) del art. 24 de la LOTAU, relativo a la dotación de mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- n) Deberá aportarse el informe de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- o) Deberá aportarse el informe de la Comisión de Patrimonio.
- p) Se considera necesario informe de la Consejería de Sanidad, en relación con el Cementerio, de acuerdo con lo establecido en el Decreto sobre sanidad mortuoria.
- q) Deberá aportarse informe de Agricultura y Medio Ambiente, sobre cumplimiento de las determinaciones de la evaluación ambiental preliminar.

- r) Deberá establecer las áreas de reparto, de conformidad con lo previsto en el art. 70 de la LOTAU. Y en cuanto al aprovechamiento tipo, deberá calcularse, de conformidad con lo previsto en el art. 71 de la LOTAU.

Guadalajara, 11 de octubre de 2002.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

4. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TORIJA.-

I.- ANTECEDENTES

El antecedente inmediato de planeamiento se remonta al proyecto de Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 22 de julio de 1994.

El suelo urbanizable contemplado en el planeamiento se desarrolla parcialmente, con un crecimiento moderado. Se destaca la ejecución de los polígonos industriales, fundamentalmente el uso comercial con grandes exposiciones de materiales.

II.- POBLACION

No se aportan datos sobre la población futura, siendo imposible calcular el estándar previsto en el apartado 1.e) del art. 24.

III.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

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

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

El P.O.M. no cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

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

No se aportan datos sobre esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

- Por último, manifestar, que **no se aporta el Catálogo de suelo residencial público.**

IV.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

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

- El apartado a) señala que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

Cumple con su contenido.

- El apartado b) establece que el Plan *clasificará el suelo en urbano, urbanizable y rústico.*

Cumple con su contenido.

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

El POM hace una previsión para cuatro años.

- El apartado d) señala que deberá establecerse los *usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias.*

Cumple con esta determinación.

- El apartado e) establece que el Plan deberá señalar *los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, así como de los de dotaciones y equipamientos comunitarios y el de espacios libres en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*

No cumple con esta determinación.

- El apartado f) determina los *objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico*.

Cumple con este apartado.

El apartado 2 del artículo 24 establece el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando en su apartado c) que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo*.

El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbanizable. Sin embargo, no contiene la ordenación detallada en el suelo urbano, en las zonas denominadas Unidades de Actuación.

En estas Unidades de Actuación, tampoco se establecen las reservas dotacionales y la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, que de conformidad con lo establecido en el art. 69 de la LOTAU, son las mismas que las del suelo urbanizable.

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

Por último, el POM sí contempla el régimen de las edificaciones fuera de ordenación.

V.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

El Plan establece distintas áreas de reparto, señalando el aprovechamiento tipo.

El POM establece un sector de suelo urbanizable industrial discontinuo, de manera que el aprovechamiento urbanístico quede todo en una parte y las dotaciones en otras.

La Ley sólo permite la delimitación de Unidades de Actuación discontinuas en suelo urbano, pero no en el urbanizable.

Por tanto, hay un incumplimiento legal.

VI.- INFORMES.-

A) Carreteras:

Se aporta informe de Carreteras del Estado.
Faltan los informes de Carreteras de la:

- Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- Diputación Provincial.

B) Educación y Cultura:

Se aporta la Carta Arqueológica.

No se aporta el informe de la Comisión de Patrimonio.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

Se aporta informe en el que se hace constar que la documentación técnica que se presenta no contempla un estudio y delimitación del dominio público hidráulico y de los cauces afectados así como tampoco un análisis de las posibles incidencias por avenidas extraordinarias en los mismos ni la delimitación de zonas inundables.

Respecto a la disposición de la futura Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo.

D) Agricultura:

Existe evaluación ambiental preliminar. La Delegación de Agricultura emite informe sobre el cumplimiento de las determinaciones de la Evaluación ambiental preliminar. En el informe se señala que en el Plano que califica el suelo como rústico de Protección ambiental no aparecen reflejados los arroyos de la Raya y del Pozanco. Tampoco se señalan los Proyectos y Actividades que deben someterse a Evaluación del Impacto Ambiental. Por último, establece que deben concretarse en el documento una serie de condiciones estéticas.

Respecto a ello, el Servicio de Urbanismo entiende, que de conformidad con lo establecido en el art. 26 de la Ley de Impacto Ambiental, solamente son vinculantes aquellas obligaciones impuestas por la legislación ambiental vigente, teniendo carácter informativo en el resto de los casos.

En el caso presente, se consideran vinculantes, las determinaciones señaladas por la Delegación de Agricultura que se refieren a la calificación del suelo rústico de protección ambiental y las relativas a los Proyectos y Actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, pero no las relativas a condiciones estéticas.

VII.- DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-

En el expediente administrativo existe/no existe constancia de la solicitud de dictamen a los municipios colindantes.

VIII.- ALEGACIONES.-

Se aportan en el documento, tanto las alegaciones como el informe técnico de las mismas.

IX.- PROPUESTA.-

Suspender la aprobación definitiva, a fin de que se aporten los siguientes documentos y/o se subsanen las siguientes deficiencias:

- j) Deberá aportarse el dato de la densidad de población.
- k) Deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente.
- l) Deberá hacerse un análisis y propuestas relativas a la ordenación del tráfico, movilidad y transporte público.
- m) Deberá aportarse el Catálogo de Suelo Residencial Público.
- n) Deberá justificarse el cumplimiento del estándar fijado en el art. 24.1.e), relativo a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- o) Deberá hacerse la ordenación detallada de las Unidades de Actuación en suelo urbano, fijando los estándares del suelo urbanizable.
- p) No puede fijarse un Sector de suelo urbanizable discontinuo.
- q) Deberán aportarse los informes de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la Diputación Provincial. Se aportará, igualmente, el informe de la Comisión de Patrimonio. Y por último, se recogerán en el Plan las determinaciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- r) Deberá, de conformidad con el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, señalarse como suelo rústico de protección ambiental los correspondientes a los arroyos de la Raya y del Pozanco. Asimismo, deberá figurar un apartado donde se haga mención a los Proyectos y Actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 11 de octubre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López.

5. INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES

Con fecha 25 de septiembre de 2002 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el Plan de Ordenación Municipal de referencia acordando:

“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.”

Se presenta por el Ayuntamiento documentación que resuelve los temas planteados con el siguiente detalle:

1º.- Se aporta. Se prevén 3 cuatrienios y se evalúan las inversiones en cada uno de ellos.

2º.- Se aporta.

3º.- Se incorpora, pg. 50 de la Normativa del P.O.M.

4º.- Pendiente del informe de Carreteras de la Junta.

5º.- Falta informe de Sanidad.

6º.- Se incorpora pg. 153 de la Normativa.

7º.- Se incorpora en el plano nº 0.1 de Clasificación de Suelo.

8º.- Se aporta nuevo plano 0.12 de la Ordenación detallada de los Sectores 5 a 14.

En él se incorpora una nueva ordenación de los equipamientos situando unas zonas verdes centralizadas y con entidad suficiente para poder incluso ser considerados como parques urbanos.

Se entiende resuelta la observación planteada en el anterior informe, sobre la deficiencia de plantear zonas verdes exclusivamente lineales.

Se atiende el requerimiento de Agricultura, sobre condiciones estéticas de las edificaciones, incorporando modificaciones en las ordenanzas. Se contienen en las pgs. 74, 99, 101, 103 y 111 del documento de Normas Urbanísticas.

Guadalajara, 10 de octubre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6.1 INFORME DEL PROYECTO DE P.A.U. DEL POLÍGONO 10 DE SUELO RESIDENCIAL EN FONTANAR

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 Polígono P-10 de suelo urbano con superficie de 7.128 m².

Nº de viviendas 31.

DOCUMENTOS

Presenta los exigibles por la LOTAU.

ORDENACIÓN

Presenta Estudio de Detalle que ordena el polígono.

DOTACIONES

Cumple con los exigibles por las Normas Subsidiarias que son:

10% de zona verde o equipamiento.

ORDENANZA

Se aportan. Cumple con Normas Subsidiarias.

INFRAESTRUCTURAS

Conecta con existentes.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 3 de octubre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6.2 INFORME SOBRE EL PROYECTO DE P.A.U. DEL SECTOR S-1-RESIDENCIAL DEL SUELO URBANIZABLE EN FONTANAR

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 S-1 con superficie de 47.023 m².

Nº de viviendas – 104.

DOCUMENTOS

Presenta los exigibles por la LOTAU.

ORDENACIÓN

Presenta Plan Parcial que desarrolla la ordenación de acuerdo con las Normas Subsidiarias. La edificabilidad bruta baja respecto a las Normas Subsidiarias de 0,5 m²/m² a 0,35 m²/m².

El nº de viviendas aumenta respecto a la densidad de 20 viv/ha. de las Normas Subsidiarias en 2 viv/ha. que supone 10 viviendas, pasando de 94 a 104 viviendas.

De acuerdo con el art. 39 de la LOTAU debería proporcionar las mayores dotaciones proporcionales al aumento. Se cumple.

DOTACIONES

Cumple con lo exigible por la LOTAU art. 31.

10% de zona verde.

20 m²/100 m² construidos.

105 de cesión de aprovechamiento.

ORDENANZAS

Se aportan. Cumple con Normas Subsidiarias.

INFRAESTRUCTURAS

Conecta con servicios existentes.

Existe una línea de media tensión y un canal de agua.

Plantea enterrar ambas.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Observaciones

El Plan Parcial no esta visado por Colegio Profesional.

Se tendrán en cuenta todo lo dispuesto en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Guadalajara, 4 de octubre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6.3 INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR S-2 – INDUSTRIAL EN QUER

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 S-2 de suelo urbanizable industrial de las Normas Subsidiarias.

Superficie 21,17 Has.

DOCUMENTOS

Presenta los exigibles por la LOTAU.

ORDENACIÓN

Se adecúa a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias.

DOTACIONES

Cumple con las mínimas exigibles del art. 31 de la LOTAU.

ORDENANZAS

Se aportan. Cumplen con las Normas Subsidiarias.

INFRAESTRUCTURAS

Los Servicios de agua y alcantarillado conecta con los existentes.

CARRETERAS

Se incorpora el compromiso de ejecución de la rotonda de Conexión.

No se aporta informe del Organo titular de la Carretera

PROPUESTA.- Informe favorable condicionado a que se incorpore informe-
autorización de Carreteras.

Guadalajara, 4 de octubre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

9.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA MOLINO DE VIENTO, EN HORCHE, TRAMITADO POR DÑA. ALICIA LEÓN GARCÍA.-

OBJETO.-

Se trata de una instalación de un molino de viento para el bombeo de agua subterránea para riego, para lo que dispone permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo desde el año 1993, según manifiesta en el proyecto.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Horche el 27 de junio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 17 de julio de 2002.

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

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 se está ante el supuesto contemplado en la ley, por lo que procede otorgar la calificación urbanística.

IV.- PROPUESTA.

Otorgar la calificación urbanística.

Guadalajara, 27 de septiembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN PARA USO AGRÍCOLA, EN TORREMOCHA DEL CAMPO, TRAMITADO POR D. JOSÉ MARÍA GUIJARRO LAHUERTA.-

Con fecha 23 de julio de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, y con respecto al proyecto arriba referenciado, 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 6 de septiembre actual, se presenta el proyecto reformado, ajustándose a las determinaciones señaladas en el informe del órgano de medio ambiente.

En consecuencia, procede otorgar la calificación urbanística.

Guadalajara, 27 de septiembre de 2002.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ALMACÉN AGRÍCOLA, EN YEBRA, PROMOVIDO POR D. MANUEL GALLEGO GÓMEZ.-

OBJETO.-

Se trata de una construcción para almacén agrícola, en una parcela de 860 m², de los que se construirán 600 m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Yebra el 8 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:

"En visita realizada al emplazamiento, la nave en cuestión está ejecutada desde hace unos meses. 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 la obra realizada, para ajustarse a las especificaciones establecidas en el subgrupo B.3:

- *Los paramentos verticales de obra y el resto de chapa prelacada (color rojo) se pintarán de color ocre.*
- *La cubierta actual de chapa brillante, se pintará de color ocre.*
- *La carpintería exterior será de color oscuro y mate.*
- *El proyecto incluirá una franja de arbolado en la orientación norte, de 5 m. de ancho. 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.

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 se está ante el supuesto contemplado en la ley, si bien, de conformidad con el informe del órgano de medio ambiente, debe modificarse el proyecto para que cumpla con las determinaciones del artículo 55.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el procedimiento para otorgar la calificación urbanística, a fin de que se presente un anexo al proyecto que recoja las determinaciones contenidas en el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

Guadalajara, 27 de septiembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ALMACÉN DE ENVASES Y EMBALAJES, EN MONDÉJAR, TRAMITADO POR FRANCISCO DE LUCAS E HIJOS, S.A.

OBJETO.-

Como consecuencia de la destrucción por el fuego de la nave industrial en junio del 2000, el proyecto pretende la reconstrucción de la mencionada nave, cuya utilidad será la de almacén de envases y embalajes.

La nave industrial destruida por el fuego estaba destinada a acondicionamiento de la gallinaza generada por las gallinas ponedoras.

El cambio de actividad se debe a los motivos siguientes:

- 1º. El escaso interés económico de la actividad de acondicionamiento de gallinaza.
- 2º. El riesgo de incendio potencial que presentan los envases y embalajes en la zona de clasificación y almacenamiento de huevos envasados.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mondéjar el 13 de agosto de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 13 de septiembre de 2002.

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.2.

Visitado el terreno, se comprueba que la nave ya se encuentra construida y que se ajusta a las especificaciones medioambientales que requiere este tipo de construcciones".

Por su parte, el informe emitido por el Arquitecto municipal, dice:

"El proyecto presentado no cumple con las normas urbanísticas vigentes en el Municipio, y con la ordenanza de aplicación de suelo rústico, en cuanto a coeficiente de edificabilidad, dado que se deben contemplar tanto la superficie de la edificación proyectada, como la de las edificaciones ya existentes.

Se deberá aportar dirección de las obras de técnico competente, justificación de estudio básico de seguridad y salud, plano de situación en Planeamiento vigente y justificación de normativa de obligado cumplimiento.

En fecha julio de 1999 se mantuvo una reunión en el Ayuntamiento de Mondéjar por parte del Sr. Concejal de Obras, el concejal D. José María Pérez Jiménez y los Técnicos Municipales indicando estos últimos las graves infracciones urbanísticas que se estaban produciendo en el municipio con este tipo de edificaciones, a pesar de todos los informes desfavorables realizados por este técnico municipal las construcciones se han realizado.

El proyecto que se presenta, redactado por un técnico municipal, se INFORMA DESFAVORABLEMENTE, por incumplimiento de la normativa vigente, informando que de llevarse a cabo la construcción se estará cometiendo, una vez más, una infracción urbanística grave y debería de iniciarse el correspondiente expediente.

Se informa que la licencia solicitada no se puede conceder hasta que se haya otorgado la calificación urbanística, según la normativa vigente LOTAU y la notificación al respecto que nos realizó el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas en fecha 15 de junio de 2001."

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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 objeto 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.

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

Para poder calificar el terreno, la Comisión debe valorar, por una parte, que el proyecto cumple con la normativa urbanística del municipio, es decir, con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Mondéjar para el suelo no urbanizable común.

Por otra parte, la Comisión debe valorar si el proyecto presentado encaja entre los supuestos contemplados en el art. 60 f) de la LOTAU, es decir, que se trate de industrias que deban emplazarse en el medio rural.

La primera de las condiciones, según manifiesta el técnico municipal, no se cumple.

Respecto de la segunda, es decir, si dicha industria debe emplazarse en el medio rural, entiende este Servicio que tampoco se cumple, toda vez que se trata de una actividad propia del medio urbano.

IV.- PROPUESTA.-

Denegar la calificación urbanística solicitada, por los motivos contenidos en el presente informe.

Guadalajara, 15 de octubre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE ALMACÉN PARA SEMILLAS CALIBRADAS, EN POZO DE GUADALAJARA, TRAMITADO POR SEMILLAS Y CEREALES BALDOMINOS, S.A.

OBJETO.-

Tiene por objeto el diseño y construcción de una nave almacén, destinada a almacenar los cereales calibrados, procedentes de la planta ya en funcionamiento.

Se proyecta una nave de 18 m. de luz por 40 m. de longitud, para dar servicio a la planta ya existente que tiene un volumen de maniobra de 30.000 Tm. anuales.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento del Pozo de Guadalajara el 16 de agosto de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 13 de septiembre de 2002.

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.

Por lo tanto para ajustarse a las especificaciones medioambientales que requiere este tipo de construcciones se deberá modificar el proyecto en los siguientes términos:

- *Las fachadas irán enfoscadas con mortero basto del terreno, de color ocre o similar al de la tierra circundante.*
- *Plantación de árboles de las especies: Pinus halepensis (75%) y Quercus ilex (25%) en una franja de 12 m. de ancho, alrededor del perímetro de la nave. Edad de la planta 1 o 2 savias. Marco de plantación: 4 m. x 3 m. al tresbolillo. Nº total de plantas : 250".*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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.

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.

En el presente caso se está ante el supuesto contemplado en la ley, si bien, de conformidad con el informe del órgano de medio ambiente, debe modificarse el proyecto para que cumpla con las determinaciones del artículo 55.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las determinaciones señaladas por el órgano de Medio Ambiente.

Guadalajara, 15 de octubre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO BÁSICO DE EJECUCIÓN DE CUBIERTA ALMACÉN DE USO AGRÍCOLA, EN GUADALAJARA, PROMOVIDO POR D. LORENZO ANTONIO DÍAS DE LA HUERTA.-

OBJETO.-

Se pretende la realización de una cubierta para almacén de uso agrícola

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento Guadalajara el 25 de julio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 13 de septiembre de 2002.

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.

El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado.

- *La pendiente de la cubierta se incrementará al 25%.*
- *La Estructura se pintará de color oscuro y mate.*
- *Alrededor se plantará una franja de arbolado de 6 m de ancho. se empleará pino carrasco.*

En el supuesto de que el presente proyecto se acoja al programa de subvenciones para mejora de explotaciones agrarias, el coste de los anteriores requerimientos ambientales son los siguientes:

Pintura oscura y mate, 300 E.....-300 E..

Arbolado con protección y cuidados culturales 6 E x 300 pies....1.800 E."

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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.

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.

IV.- PROPUESTA.

Otorgar la calificación urbanística, sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 16 de octubre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO PARA NAVE APRISCO, EN VALDEAVERUELO, PROMOVIDO POR EL PEDROSO, S.A.

OBJETO.-

Se trata de una nave para aprisco de ganado, de una superficie de 1.012 m², con una altura de fachadas de 3,5 m y a cumbre de 5 m. La pendiente es del 10%..

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento Valdeaveruelo el 26 de julio de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 13 de septiembre de 2002.

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

" Este edificio está ya construido y se está utilizando para cerramiento de ganado. Tiene un cerramiento perimetral a asa de malla ganadera y postes de hierro.

Para mejorar su integración ambiental se deberán adoptar las siguientes medidas:

Plantar una franja de arbolado de 8 m de ancho bordeando por fuera el cerramiento de malla ganadera. Se empleará pino carrasco de una savia, con espaciamiento entre pies de 3 m. Se le dotará de protección que evite el mordisqueo del ganador. Se realizarán las labores culturales, tales como reposición de marras, podas, aclareos, etc, que optimicen su desarrollo.

La caseta auxiliar construida junto a la nave, se enfoscará con mortero bastardo del terreno."

Hay informe favorable del Ayuntamiento, técnico municipal, técnico de la Diputación y de la Comisión de Saneamiento.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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.

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.

IV.- PROPUESTA.

Otorgar la calificación urbanística, sujeta a las determinaciones establecidas, en su informe, por la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

Guadalajara, 16 de octubre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández