

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 2 DE DICIEMBRE DE 2002.

Asistentes:

Presidenta:

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

Vicepresidenta:

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

Vocales:

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

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

D. Miguel Teijeiro Núñez (Por delegación del Ilmo Sr Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente).

D. Rodolfo Picazo Pérez (Por delegación del Ilmo Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Educación y Cultura).

D. Jesús Martín Gutiérrez (Por delegación del Ilmo Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo).

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

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

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística; experto en urbanismo).

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

D. José Luis Barba Gamó (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

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 21 de octubre de 2002, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

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

A petición del Ayuntamiento de Torija, se retira este punto del orden del día.

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

Con fecha 21 de octubre de 2002 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, acordando suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsanaran una serie de deficiencias y se incorporaran una serie de modificaciones.

Por el Ayuntamiento se presentan las correcciones oportunas con el siguiente detalle:

- a) Se cumplimenta. Apdo. B.4.2.4 del documento I.
- b) Se cumplimenta. Se incluye anejo.
- c) Se cumplimenta. Plano 2 de Ordenación y fichas.
- d) Se cumplimenta (pag. 47 de la Memoria).
- e) Se cumplimenta. Pag. 231 de la Memoria Doc. III.
- f) Se cumplimenta. Fichas y Planos 2 y 3.
- g) Se cumplimenta.
- h) Falta cumplimentar con nuevo Acuerdo Comisión Provincial de Patrimonio.
- i) Falta cumplimentar con nuevo informe de Agricultura, sobre las incorporaciones aportadas, respecto al Sector 10.

Se cumplimenta lo referente a la protección de los Arroyos.

j) Se cumplimenta. Al aportarse nueva documentación escrita para la ordenación del suelo rústico, se considera debe solicitarse nuevo informe a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

A la vista de todo ello, se propone la aprobación parcial del Plan de Ordenación Municipal.

A continuación se invita a la reunión al representante del Ayuntamiento, quien manifiesta cuanto considera conveniente.

Finalizada la intervención del representante municipal, y tras abandonar la sala, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre los temas planteados. Por uno de los vocales se plantea, con carácter genérico, la conveniencia de que los informes ambientales previos de los planes y programas se objetiven lo máximo posible, dejando aparte las consideraciones subjetivas, de tal forma que ante hechos idénticos y parecidos, las conclusiones sean las mismas. Todos los asistentes abundan sobre este tema, exponiendo sus pareceres.

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes, por unanimidad, tras un detenido estudio del proyecto, adoptan el siguiente

ACUERDO: a) Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar, a excepción de las zonas que a continuación se detallan.

b) Suspender la aprobación definitiva de las siguientes zonas, a fin de que se incorporen los informes favorables de las Delegaciones Provinciales de Educación y Cultura y Agricultura y Medio Ambiente:

- En el suelo urbano se suspenden los entornos de los tres bienes declarados de interés cultural, a fin de que se aporte informe favorable de la Comisión de Patrimonio.
- El suelo rústico (incluido el Sector 10 de suelo urbanizable) quedará suspendido, a fin de que se aporte informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

Solicitados y aportados por el Ayuntamiento los indicados informes, se elevará nuevamente, el documento, a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Heras de Ayuso.-

Hace uso de la palabra el Ponente, quien manifiesta que la modificación plantea:

1º.- a) Modificación de la calificación de suelo de la UE-1 de Suelo Urbano para modificar el trazado viario e incorporar parcela con cambio de Ordenanza.

b) Modificación de la Ordenanza de aplicación a dicha UE-1.

2º.- Modificación del inventario de suelo con calificación residencial de propiedad pública, incluyendo las parcelas 5001 y 90001 del polígono 502.

3º.- Modificación de la hoja 7.4 Plano de Vías Pecuarias, como consecuencia de una sentencia judicial.

A juicio del Ponente, el Proyecto contiene las siguientes deficiencias:

- a) Dentro de la anchura del vial proyectado en la UE-1, se cumplirá con la anchura mínima exigible de la acera (1,50 m. itinerario peatonal) del Decreto 158/97 Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- b) Respecto de la Modificación de la Hoja 7.4 Planos de vías Pecuarias, se hace necesario el informe favorable del Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, a la vista de los distintos informes existentes sobre el particular.
- c) Falta diligenciar el documento.

Finalizada la reunión, se invita al Alcalde, quien hace cuantas manifestaciones considera oportunas

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

ACUERDO: A) Respecto de la Modificación de la calificación de suelo de la UE-1, se suspende la aprobación definitiva, a fin de que se dé cumplimiento a lo establecido en el Decreto 158/97, Código de Accesibilidad, sobre anchura mínima (1,5 m.) de la acera.

Hecha la anterior modificación por el Ayuntamiento, se remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, facultándose al Servicio de Urbanismo para la publicación de la aprobación definitiva.

B) Respecto de la modificación de la Vía Pecuaría, se suspende la aprobación definitiva para que se emita, sobre el trazado propuesto, informe favorable por el Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Emitido informe favorable por el órgano competente, se remitirá el expediente, por el Ayuntamiento, a la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, facultándose al Servicio de Urbanismo para que publique la aprobación definitiva.

5º.- Estudio del Proyecto de la Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias de Sacedón.-

El Ponente informa que la Modificación tiene por objeto:

- Reclassificación de terrenos de urbanizable a rústico de reserva en Sector Entrelagos. (Pedanía de Córcoles).

- Se eleva la densidad de 4 a 5 viv/ha. El resultado de aplicar la densidad a la superficie modificada (5 viv/ha.) es de 380 viviendas. Como la modificación plantea una disminución de la superficie de suelo urbanizable, se reduce el número de viviendas previsto inicialmente, pasando de 452 viviendas a 380 viviendas.

Como se indica en la Memoria Justificativa, las Normas Subsidiarias de Sacedón provienen del año 1985, por tanto hace casi 20 años.

Se motiva la modificación por no haber procedido al desarrollo del área hasta la fecha.

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes abundan sobre el contenido del informe del Servicio de Urbanismo. Por los asistentes se señalan las siguientes deficiencias del expediente presentado:

- a) Por una parte, debería acompañarse informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, relativo al grado de protección del suelo rústico que se propone, toda vez que se desconoce si se trata de un suelo rústico reserva o de protección.
- b) Por otra parte, la propuesta de desclasificación de distintas zonas de suelo urbanizable, no queda suficientemente justificada, pareciendo que se trata más de ajustarse su delimitación a límites de propiedad que a razones de tipo urbanístico, lo que podría infringir el art. 24.1.c) de la LOTAU.

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

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Proyecto, a fin de que:

- a) Se aporte informe de la Delegación de Agricultura sobre la idoneidad del suelo rústico que pretende reclasificarse.
- b) Se delimite el Sector con criterios urbanísticos y no con criterios de límites de la propiedad.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y/o subsanadas las deficiencias observadas, se remitirá nuevamente a la Comisión, quien decidirá sobre su aprobación.

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

6.1.- Estudio del P.A.U. de la U.A.-8 de las Normas Subsidiarias de Villanueva de la Torre.-

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 Trascastillo de las Normas Subsidiarias de Pioz.-

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.- Al epígrafe del informe referido al viario, deberá incorporarse el siguiente párrafo: "**Respecto a la referencia que en el informe se hace sobre la ejecución total de la C/. Trascastillo, la Comisión entiende que el Plan de Ordenación Municipal deberá contemplar la ejecución y cesión de la semicalle no incluida en el P.A.U., mediante la adscripción, como sistema general, a los Sectores implicados**".

3º.- Remitir el informe al Ayuntamiento.

7º.- Toma de conocimiento de los siguientes Estudios de Detalle:

7.1.- Estudio de Detalle de la manzana 7 del Polígono 11 "modificado" de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.-

Se da cuenta.

7.2.- Estudio de Detalle de una parcela en la Avda. de Alcalá, C/ Marcelino Orozco, en Azuqueca de Henares.-

Se da cuenta.

8º.- Expediente de revocación del acuerdo de caducidad adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de junio de 2002, relativo a la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Campillo de Ranas.-

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

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

ACUERDO: Revocar el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de junio de 2002, declarando la no caducidad del expediente referido.

9º.- Declaración de caducidad de los siguientes expedientes:

9.1.- Solicitud de licencia, en suelo rústico, en Illana, promovida por D. Francisco Ramos Fernández.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento y el interesado fueron advertidos de que pasados tres meses desde la notificación se produciría la caducidad del expediente si no aportaban la documentación requerida, y resultando que dicho plazo ya se ha cumplido sin que se haya aportado la documentación solicitada, adoptan, por unanimidad, el siguiente:

ACUERDO: Declarar la caducidad del expediente.

9.2.- Solicitud de licencia, en suelo rústico, en Durón, promovida por D. Juan Antonio Martínez Morales.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Tras un amplio cambio de impresiones, los asistentes, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento y el interesado fueron advertidos de que pasados tres meses desde la notificación se produciría la caducidad del expediente si no aportaban la documentación requerida, y resultando que dicho plazo ya se ha cumplido sin que se haya aportado la documentación solicitada, adoptan, por unanimidad, el siguiente:

ACUERDO: Declarar la caducidad del expediente.

10º.- Toma de conocimiento del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización “El Mirador”, de Hontoba.-

Se da cuenta.

11º.- Calificaciones Urbanísticas en suelo rústico:

11.1.- Proyecto de construcción de nave destinada a la protección de aperos agrícolas y ganaderos, situado en la parcela nº 3 del polígono 12 del término municipal de Marchamalo, tramitada por D. Angel Javier San Juan 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.

11.2.- Proyecto de ejecución de nave de almacenaje, situado en la Ctra. GU-935, p.k. 9,0 margen derecho, término municipal de Tortonda - Alcolea del Pinar, promovido por D. Eduardo Rojo Heredia.-

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.

11.3.- Proyecto de ejecución material para construcción de casa de aperos, en el polígono 15, parcela 96, del término municipal de Molina de Aragón, tramitado por D. José Luis Bruna Villanueva.-

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.

11.4.- 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.

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.

11.5.- Proyecto de almacén agrícola, situado en la parcela 219 del polígono 4 del término municipal de Jadraque, promovido por D. Fernando Burgos Gómez.-

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: 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.

11.6.- Proyecto para instalación ganadera para cebo porcino situado en la parcela nº 31 del polígono 6, paraje “La Palomina” en el término municipal de Tordesilos, promovido por D. Agustín Mora Barquero.-

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 y las contenidas por la Comisión de Saneamiento.

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

11.7.- Proyecto de instalación para almacenamiento y distribución de productos petrolíferos (Gasóleos A,B y C), solicitado en Ctra. GU-118, Km. 0’400, término municipal de Sigüenza, promovido por Carpintero Laguna, S.L.-

Al no haberse recibido el informe de la Comisión de Saneamiento, se retira del orden del día.

12º.- Ruegos y preguntas.-

Dentro de este capítulo, hace uso de la palabra el Ponente, quien comunica a los asistentes, que por razones funcionariales, Dñ Marina Alba Pardo ha dejado de prestar sus servicios en la Delegación de Educación y Cultura, por lo que ya no participará como representante de esa Delegación. A la misma vez quiere hacer constancia de la meritoria labor realizada en todos los años que ha participado en esta Comisión. Los asistentes, por unanimidad, reconocen los méritos expuestos y agradecen la labor desempeñada.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las catorce 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

3. INFORME SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONDÉJAR

Con fecha 21 de octubre de 2002 la Comisión Provincial de Urbanismo examinó el Plan acordando:

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

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.”

Se presentan las correcciones oportunas por el Ayuntamiento con el siguiente detalle:

k) Se cumplimenta. Apdo. B.4.2.4 del documento I.

l) Se cumplimenta. Se incluye anejo.

m) Se cumplimenta. Plano 2 de Ordenación y fichas.

n) Se cumplimenta (pag. 47 de la Memoria).

o) Se cumplimenta. Pag. 231 de la Memoria Doc. III.

p) Se cumplimenta. Fichas y Planos 2 y 3.

q) Se cumplimenta.

r) Falta cumplimentar con nuevo Acuerdo Comisión Provincial de Patrimonio.

s) Falta cumplimentar con nuevo informe de Agricultura, sobre las incorporaciones aportadas, respecto al Sector 10.

Se cumplimenta lo referente a la protección de los Arroyos.

t) Se cumplimenta.

OBSERVACIÓN: Se aporta nueva documentación escrita para la ordenación del suelo rústico.

PROPUESTA: APROBACIÓN PARCIAL Y SUSPENSIÓN PARCIAL según los puntos anteriores.

Guadalajara, 29 de noviembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERAS DE AYUSO

La Modificación plantea:

1º.- a) Modificación de la calificación de suelo de la UE-1 de Suelo Urbano para modificar el trazado viario e incorporar parcela con cambio de Ordenanza.

b) Modificación de la Ordenanza de aplicación a dicha UE-1

2º.- Modificación del inventario de suelo con calificación residencial de propiedad pública, incluyendo las parcelas 5001 y 90001 del polígono 502.

3º.- Modificación de la hoja 7.4 Plano de Vías Pecuarias, como consecuencia de una sentencia judicial.

OBSERVACIONES:

d) Dentro de la anchura del vial proyectado se cumplirá con la anchura mínima exigible de la acera (1,50 m. itinerario peatonal) del Decreto 158/97 Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

e) Respecto de la Modificación de la Hoja 7.4 Planos de vías Pecuarias, se hace necesaria la autorización de la Comunidad Autónoma (Consejería de Agricultura y Medio Ambiente), según establecen los arts. 11 y 12 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

f) Falta diligencia el documento.

PROPUESTA:

Suspender la aprobación definitiva, a fin de que:

A) Respecto a la Modificación de la calificación de suelo de la UE-1, se de cumplimiento a lo establecido en el Decreto 158/97, Código de Accesibilidad, sobre anchura mínima (1'5 m.) de la acera.

B) Respecto a la Vía Pecuaría, para que se autorice el cambio propuesto por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Guadalajara, 25 de noviembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SACEDÓN

OBJETO

- Reclasificación de terrenos de urbanizable a rústico de reserva en Sector Entrelagos. (Pedanía de Córcoles).
- Se eleva la densidad de 4 a 5 viv/ha. El resultado de aplicar la densidad a la superficie modificada (5 viv/ha.) es de 380 viviendas. Como la modificación plantea una disminución de la superficie de suelo urbanizable, se reduce el número de viviendas previsto inicialmente, pasando de 452 viviendas a 380 viviendas.

Como se indica en la Memoria Justificativa las Normas Subsidiarias de Sacedón provienen del año 1985, por tanto hace casi 20 años.

El motivo que se señala es no haber procedido al desarrollo del área hasta la fecha.

El documento recoge toda la regulación de la LOTAU para desarrollo de estos Suelos.

Ley 5/99 de 8 de abril de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Según la citada Ley se interpreta que:

*“1º.- Que es preceptiva la evaluación ambiental previa en la redacción de Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano y Planes Parciales Municipales y Planes Especiales modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal donde se pretenda la **reclasificación de suelo rústico**.*

*2º.- Que en la redacción de los Programas de Actuación Urbanizadora, que afecten al medio natural y no estén sometidos al régimen de evaluación de impacto ambiental, **deberá recabarse informe** a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.”*

Como el objeto de la modificación es la reclasificación de terrenos de suelo urbanizable a rústico, y se desconoce si estos suelos son de reserva o de protección, se requiere el informe de Agricultura.

SE PROPONE:

Suspender la Modificación en tanto no se emita informe por la Consejería de Agricultura.

Guadalajara, 28 de noviembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6.1 INFORME SOBRE EL PAU – UA – 8 DE SUELO URBANO EN VILLANUEVA DE LA TORRE

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.**

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

El art, 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."

CARACTERÍSTICAS

Revisado el PAU citado se observan las siguientes objeciones:

La superficie total de los terrenos es de 4.488,14 m².

Las Normas de aplicación del PAU urbanísticas son las recogidas en la 9ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villanueva de la Torre, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de abril de 2000.

La densidad máxima establecida es de 13 viv/Ha. que significaría 13 parcelas.

El PAU presenta una parcelación con 13 parcelas y otras 5 parcelas adicionales destinadas a "Usos permitidos".

La Ordenanza de aplicación es la del suelo urbano de ensanche, que admite otros usos compatibles.

El Proyecto de Reparcelación que se incorpora, agota la densidad máxima permitida de 13 viviendas (29 viv/Ha.). Toda vez que el Proyecto incorpora 5 parcelas más de "Usos permitidos" y con superficies similares a las de viviendas, se señala que, en ningún caso, dichas parcelas podrán ser destinadas a viviendas.

Documentación

El PAU presenta: Alternativa técnica, Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

La alternativa Técnica presentada solo tiene documentación escrita, no incorpora planos de la Ordenación ni Ordenanza de Aplicación.

Tampoco se presenta encuadrada.

Para un mejor examen del documento, se considera conveniente incorporar documento de asunción de la ordenación, plano de la ordenación y ordenanzas de aplicación.

Se presenta propuesta de Convenio.

PROPUESTA:

Se estima que las objeciones expuestas deben ser tenidas en cuenta para subsanación antes de proceder a la adjudicación definitiva por parte del Ayuntamiento.

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6.2 INFORME SOBRE EL PAU DEL SECTOR TRASCASTILLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PIOZ

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.**

PUBLICACIÓN DEL P.A.U.

El art, 124 de la LOTAU determina que se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El apartado 2 de dicho artículo establece que la **publicación** de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora **requerirá su previa presentación en este registro.**

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.-

El art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, dice:

"Los acuerdos que adopten las Corporaciones Locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las Ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva sea competencia de los Entes locales, se publican en el Boletín Oficial de la provincia y no entran en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2. ..."

NORMATIVA APLICABLE.-

El P.A.U. desarrolla las parcelas 118 del polígono 4 y parte de la nº 124 del polígono 5 de las Normas Subsidiarias de Pioz.

El suelo donde se pretende ejecutar el P.A.U. se clasificó como suelo urbanizable por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de octubre de 1997.

Con fecha 28 de enero de 2002 se publica, en el D.O.C.M., la resolución de 14 de enero de 2002 por la que se publica la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias relativa a dicho suelo (que no alteraba la clasificación de terrenos, sino únicamente las Ordenanzas de aplicación), una vez comprobado **que el Proyecto recogía la Evaluación Ambiental Previa elaborada por la Consejería de Agricultura y Medio ambiente**, de fecha 24 de julio de 2001.

El informe mencionado, literalmente, dice:

“EVALUACIÓN AMBIENTAL PREVIA DEL PROYECTO DE RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A URBANO RESIDENCIAL EN PIOZ. Paraje "Trascastillo", parcela 124 del polígono 5 y parcela 118 del polígono 4.

PROMOTOR: Gestión y Urbanización de Terrenos, S.L.

1.- LOCALIZACION

El término municipal de Pioz se ubica en el cuadrante suroeste de la Provincia de Guadalajara y en la comarca natural de La Alcarria.

Las parcelas cuya reclasificación se propone totalizan una superficie de 11 ha. Se sitúan al este del casco urbano del municipio. Son adyacentes a la urbanización Los Charquillos.

2.- CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

2.1.- Relieve. *La orografía de; término municipal es prácticamente llana, con una orientación suroeste, típica de la paramera o alcarria. Las altitudes están comprendidas entre 856 y 892 m².*

2.2.- Geología y Geomorfología. *La casi totalidad de; término municipal está ocupada por terrenos de; terciario. La litofacies está constituida por calizas y margas.*

No se detectan elementos geomorfológicos relevantes

2.3.- Edafología. *Predominan los suelos pardos calizos.*

2.4.- Clima. *Continental con veranos calurosos e inviernos fríos y húmedos y por tanto propio de; centro de la península ibérica. La precipitación media anual se sitúan entorno a los 450 litros por metro cuadrado.*

La termometría es suave situándose la media anual entorno a los 13° C.

2.5.- Hidrología y Hidrogeología. *La red hidrológica que evacua las escorrentías superficiales es el Arroyo de Valilongo o Matahombres que recorre el término municipal de norte a sur.*

2.6.- Vegetación. *El uso de; suelo preponderante es el agrícola - ganadería. Los cultivos frecuentes son los cereales de secano y girasol.*

El arbolado predominante es de Quercus ilex en especial en el noreste, mientras que en el resto del término municipal está entremezclado con cultivos

agrícolas, con árboles diseminados o formando rodales. También existe una masa arborea importante, de *Quercus faginea* (en un 60%) en sureste y de *Pinus halepensis* en el noroeste de repoblación.

También existe monte bajo muy degradado compuesto de: *Quercus coccifera*, *Retama sphaerocarpa*, *Salvia lavandulifolia*, *Genista scorpius*, *Thymus zygis* y entremezclado con *Quercus ilex* y *Quercus faginea*.

2.7.- Fauna. La fauna es la propia de la estepa cerealista, con especies como la perdiz roja, conejo y liebre; mientras que en las zonas de matorral están las especies forestales propias: jabalí y zorro.

2.8.- Paisaje. No está catalogado ningún paraje en la zona.

2.9.- Patrimonio. Por este término municipal cruza la Cañada Real Soriana.

El castillo adyacente al casco urbano es Bien de Interés Cultural.

2.10.- Infraestructuras. La carretera más importante es la GU-201 y la carretera local a Loranca de Tajuña. De menor entidad es la CM-227 a Pezuela de las Torres (Madrid).

2.11.- Medio socioeconómico. En general la economía es eminentemente agrícola y ganadera. Otro sector muy importante es la construcción y los servicios.

En el término municipal hay varias urbanizaciones a base de chalets para segunda residencia. Se denominan: Los Charquillos (muy extensa), Los Molinos, Las Suertes, La Arboleda y Las Matillas.

3.- AFECCIONES

Existe la posibilidad de afecciones al arbolado de encina y quejigo. Los proyectos de urbanización analizarán el método para evitar en la mayor medida posible la corta de arbolado. En todo caso, para la corta de ejemplares de encina o quejigo se habrá de obtener licencia de corta de especies de crecimiento lento de esta Delegación Provincial.

La apreciación visual del castillo medieval necesita cierto espacio libre de edificaciones modernas alrededor. El límite de la zona a reclasificar a urbano más próximo al casco del municipio implica un acercamiento excesivo a este Bien de Interés Cultural.

4.- OBSERVACIONES ADICIONALES PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL PREVIA AL PLAN

Se respetará lo más posible la vegetación arbórea existente, tanto en las obras de replanteo de viales, como en la construcción sobre las futuras

parcelas. Se reitera la obligación de solicitar y obtener licencia de corta de especies de crecimiento lento antes de incidir en pies de encina o quejigo.

La construcción de dichas viviendas se ajustará a lo propuesto en estas Modificaciones Puntuales y en todo caso se asemejará a la arquitectura tradicional de la zona.

Se considerará como materiales constitutivos de la arquitectura tradicional de la zona la teja cerámica curva roja para cubiertas y el enfoscado para fachadas.

No está contemplado en estas modificaciones puntuales el tratamiento de aguas residuales, que en cualquier caso se hará mediante depuradora.

Se recomienda no edificar en las inmediaciones del arroyo de Valilongo para evitar riesgos de inundaciones. La escasa pendiente del terreno a la izquierda de este arroyo, así como su proximidad en cota a su cauce, consideramos inhabilita para la edificación la zona cuya reclasificación se propone a la izquierda del mencionado arroyo. Excluir de la edificación estos terrenos presenta además la ventaja de evitar un acercamiento excesivo de las nuevas edificaciones al Castillo y que así se degrade su apreciación estética. De esta forma el citado arroyo se constituye en el límite natural hacia el este del espacio libre de edificios modernos necesario entorno al Castillo.

Guadalajara, 24 de julio de 2001”

Coincidente en el tiempo, se ha remitido a esta Delegación Provincial, por la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente informe sobre la adecuación a la Evaluación Ambiental Previa del P.O.M. de Ordenación Municipal, que se encuentra en tramitación. (No aprobado definitivamente).

En dicho informe se plantean para esa zona, unas determinaciones distintas a las contempladas en el informe ambiental de 24 de julio de 2001.

Por aplicación del principio de seguridad jurídica, este Servicio considera que las determinaciones ambientales que deberán contemplar el P.A.U. son las contenidas en el Proyecto actualmente vigente, que es el publicado en el D.O.C.M. de 28 de enero de 2002.

En consecuencia, deberá tenerse en cuenta la nueva ordenación propuesta en el P.A.U. a la hora de aprobar el P.O.M., que a juicio de este Servicio de Urbanismo, deberá recoger en su redacción.

INFORMES QUE DEBEN SOLICITARSE.-

A juicio de este Servicio, antes de la aprobación del P.A.U. deberán solicitarse por el Ayuntamiento los siguientes informes:

- A) Informe a la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, relativa al grado de cumplimiento del P.A.U. respecto al informe de dicha Delegación de fecha 24 de julio de 2001.
- B) Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, relativa a la zona de servidumbre del arroyo Valilonga.

ORDENACIÓN. STANDARES

Partiendo de la superficie de los terrenos de 77.954,44 m² se prevén los suelos dotacionales de acuerdo con lo dispuesto en el art. 31 de la LOTAU, con el siguiente resultado.

Zonas verdes 7.795,44 m²

Otras cesiones 7.621,33 m²

aplicando el 10% del total del suelo bruto a las zonas verdes y 20 m²/100 m² edificables a los 38.106,67 m² edificables que provienen de aplicar 0'8 m²/m² de edificabilidad a los 47.633,34 m² de parcelas netas resultantes.

El Plan aumenta las dotaciones mínimas a 7.855,97 m² y 7.663'96 m², ampliando los mínimos exigibles.

No se aporta determinación sobre la cesión del 10% de aprovechamiento.

INFRAESTRUTURAS

El agua y el saneamiento conectan con redes municipales.

Se prevé la construcción de un depósito junto al existente municipal de 350 m³ de capacidad.

ORDENANZAS

Se respetan las incluidas en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes.

Se cumple la densidad de 20 viv/ha. en la parcelación aportada (155 viviendas).

DOCUMENTACIÓN

Se aporta Alternativa técnica, Plan Parcial, Anteproyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Propuesta Jurídico Económica.

No se aporta Convenio Urbanístico.

VISADO

Los documentos técnicos no están visados por Colegio Profesional

VIARIO

Respecto a los accesos viarios al Sector se produce desde dos puntos, la calle Trascastillo y la calle Mirabueno, antiguos caminos de Aranzueque y Mirabueno.

El proyecto de urbanización plantea la ejecución de semicalle en la C/ Trascastillo. Dado que el lado opuesto de la calle es suelo rústico, se considera debe urbanizar toda la calle.

Respecto a los accesos exteriores, se contemplará la suficiencia de dichos accesos.

Guadalajara, 28 de noviembre de 2002
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8. REVOCACIÓN DEL ACUERDO DE CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAMPILLO DE RANAS.

La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 16 de diciembre de 1998, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

“14º.- Estudio del Proyecto de la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Campillo de Ranas. -

1º.- Aprobar las diferentes reclasificaciones y recalificaciones propuestas en los distintos núcleos de población.

2º.- Suspender la aprobación definitiva de las Ordenanzas propuestas hasta que se emita el preceptivo informe de la Comisión de Patrimonio. Adaptadas las Ordenanzas al contenido del informe, se faculta al Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas para que publique su aprobación en el D.O.C.M.

3º.- Denegar la reclasificación de suelo no urbanizable a urbano en el denominado P-1, junto al suelo urbanizable de Campillo de Ranas, toda vez que dicho suelo no contiene ninguno de los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOTAU)Ley 32/1998, de Castilla-La Mancha)”.

Con fecha 29 de enero de 1999, el Ayuntamiento de Campillo de Ranas remite informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico y en el D.O.C.M (19-02-99) se publica la aprobación de la parte del proyecto que había quedado en suspenso.

Por error, con fecha 24 de enero de 2002 se le notifica al Ayuntamiento de Campillo de Ranas que el expediente de modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias está paralizado, advirtiéndole que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, que transcurridos tres meses se produciría la caducidad.

Al no hacer ningún tipo de alegaciones al Ayuntamiento, con fecha 18 de junio de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara acordó declarar la caducidad del expediente.

El art. 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas establece que “las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actas”.

En el presente caso, la declaración de caducidad se ha producido por error, todavía que existe constancia que el Proyecto de Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Campillo de Ranas ya había sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

En consecuencia, cabe rectificar el error material y tener por no caducado el expediente administrativo.

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

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

9.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA CASETA DE 36 M², PROMOVIDO POR D. FRANCISCO RAMOS FERNÁNDEZ, EN ILLANA.

Con fecha 28 de febrero de 2000 el Ayuntamiento de Illana remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, la solicitud de calificación urbanística para la construcción de una caseta de 36 m², en suelo rústico, promovido por D. Francisco Ramos Fernández.

En el expediente administrativo no se aporta ni el Proyecto técnico ni el plano de situación, por lo que se notifica al Ayuntamiento que queda suspendido el plazo para otorgar la calificación urbanística.

El 14 de noviembre de 2001, se le advirtió al Ayuntamiento de Illana, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito, se produciría la caducidad del mismo. La misma notificación se hizo al interesado con fecha 1 de julio de 2002.

Pasados los tres meses sin que se haya presentado la documentación requerida, procede la declaración de la caducidad.

Guadalajara, 28 de noviembre 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 A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA REALIZACIÓN DE UN EDIFICIO CON DESTINO A BAR, EN SUELO RÚSTICO, DE DURÓN.-

Con fecha 10 de septiembre de 1998 el Ayuntamiento de Durón remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, la solicitud de calificación urbanística para la construcción de un edificio destinado a Bar, promovido por D. Juan Antonio Martínez Morales.

En el expediente administrativo no se aporta la licencia de actividad, notificándole al Ayuntamiento que deberá aportar la licencia correspondiente, así como se le advierte que la parcela donde pretende situarse tiene 7.027 m², siendo la parcela mínima de 1,5 hectáreas.

El 14 de noviembre de 2001, se le advirtió al Ayuntamiento de Durón, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito, se produciría la caducidad del mismo, al no aportar la documentación requerida. La misma notificación se hizo al interesado con fecha 27 de junio de 2002.

Pasados los tres meses sin que se haya presentado la documentación requerida, procede la declaración de la caducidad.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE DESTINADA A LA PROTECCIÓN DE APEROS AGRÍCOLAS Y GANADEROS, EN MARCHAMALO, PROMOVIDO POR D. JAVIER SAN JUAN GARCÍA.-

Con fecha 24 de septiembre de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

“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.-

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 8 de noviembre se remite, por el Ayuntamiento de Marchamalo, la documentación solicitada por la Comisión Provincial de Urbanismo.

El 23 de octubre pasado se recibe, de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, el siguiente informe:

“Visto las modificaciones introducidas al proyecto original, y a petición de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 30 de septiembre de 2002, el informe Ambiental (segundo) es positivo, ya que se adapta a los criterios constructivos propugnados en el informe original.

Las características constructivas son las siguientes:

- *Los paramentos verticales se construirán de bloques de hormigón, enfoscados en su cara externo con mortero bastardo del terreno.*
- *La cubierta será de chapa extrusionada de color rojo.*
- *La carpintería exterior será de color oscuro mate.*
- *Plantación perimetral en disposición irregular. Las especies a plantar serán 13 pies de pino carrasco y 13 de otras especies (encinas, olivos y almendros)”.*

A la vista de cuanto se manifiesta anteriormente, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística solicitada, especificando expresamente que las características del aprovechamiento son las contenidas en el proyecto y su reformado.

Guadalajara, 21 de noviembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.- Rafael de Mora Fernández

11.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE DE ALMACENAJE, EN TORTONDA-ALCOLEA DEL PINAR, PROMOVIDO POR D. EDUARDO ROJO HEREDIA.-

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave almacén, de 697 m², situada a una distancia de 25 m. de la GU-935.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Alcolea del Pinar el 24 de septiembre de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 21 de octubre de 2002.

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

"Visitado el terreno de ubicación de la nave, se constata que su construcción ya se ha iniciado; hasta el momento se cumplen las características reflejadas en el proyecto.

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:

- 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. N° total de plantas = 120".

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 ámbito provincial.

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 caso presente, la calificación urbanística procede al comprobarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones legales. No obstante el Ayuntamiento deberá comprobar, antes de la concesión de la licencia, que el Proyecto se ajusta a las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias Provinciales, relativas a las construcciones y actividades en suelo rústico o no urbanizable.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, con las recomendaciones establecidas en el informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE APEROS, EN MOLINA DE ARAGÓN, PROMOVIDO POR D. LUIS BRUNA VILLANUEVA.-

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una casa de aperos, de una sola planta, en una parcela de 2.501 m², con una superficie construida de 37,75 m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Molina de Aragón 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:

- ***“CONCLUSIÓN.- EL INFORME ES FAVORABLE a efectos de conservación de los recursos naturales y de impacto ambiental, con las siguientes condiciones:***

Deberá contar con las licencias correspondientes de las Administraciones que corresponda (Ayuntamiento, Confederación, etc) a efectos de:

- *Construcción de pozo, si se dota de agua corriente.*
- *Sistema de depuración de aguas residuales, si se producen, y punto de vertido”.*

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 Molina de Aragón.

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 caso presente, la calificación urbanística procede al comprobarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones legales. No obstante el Ayuntamiento deberá comprobar, antes de la concesión de la licencia, que el Proyecto se ajusta a las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Molina de Aragón, relativas a las construcciones y actividades en suelo rústico o no urbanizable (artículos 5.9 y siguientes).

IV.- PROPUESTA:

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.4 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.-

La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2002, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

"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.- 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".

El informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara al que hace relación el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, 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".

Con fecha 22 de noviembre de 2002, se recibe fax remitido por D. Luis Moreno de Cala, cuyo contenido es el siguiente:

"De acuerdo con los requerimientos exigidos por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente (D. Miguel Aguilar) con respecto a los proyectos de edificación en el municipio de Olmeda de Cobeta, me es grato comunicarle que todas las construcciones se harán de acuerdo a los parámetros de calidades especificados por ellos. En cuanto a las acometidas, se realizarán por medio de zanjas subterráneas canalizando tanto tendido eléctrico como telefónico, y en lo referente a ruidos producidos por generadores y motores, éstos desaparecerán totalmente, pues la alimentación será eléctrica".

PROPUESTA: A la vista de cuanto se expone anteriormente, se propone la calificación urbanística solicitada, que deberá recoger el contenido del informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 25 de noviembre de 2002.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE ALMACÉN AGRÍCOLA, EN JADRAQUE, PROMOVIDO POR D. FERNANDO BURGOS GÓMEZ.-

OBJETO.-

Se pretende la realización de una nave para almacenamiento de semillas, fertilizantes, cosechas, herramientas y maquinaria agrícola.

La nave tiene 540 m² y una altura de almacenamiento de 5,5 m.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento Jadraque el 23 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.

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

Medidas a tomar:

- *La cubierta será de color rojo u ocre, terroso. Se recomienda chapa metálica extrusionada imitando la forma de la teja convencional.*
- *La cubierta finalizará en alero sobre las cuatro fachadas.*
- *Los paramentos verticales se enfoscarán con mortero bastardo del terreno. La chapa prelacada será sustituida por otro material de fábrica, para poderlo incluir.*
- *La carpintería será de color oscuro y mate. Se recomienda el acabado rugoso, similar al que se obtiene con pinturas tipo oxirón.*
- *Alrededor de la nave se plantará una franja de arbolado de 10 m. de ancho. Se plantará como mínimo un pie cada 6 metros cuadrados de las especies pino carrasco y encina. Más del 60% de los pies corresponderán a pino carrasco. Se recomienda emplear planta de*

una savia. A la plantación se le dispensarán los cuidados necesarios para garantizar su óptimo desarrollo, conforme a las indicaciones de esta Delegación Provincial."

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 Jadraque.

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 caso presente, la calificación urbanística procedería, siempre y cuando cumplierse las condiciones establecidas por el órgano competente de medio ambiente, según establece el art. 55.1 e) de la LOTAU.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el otorgamiento de la calificación urbanística para que se presente un reformado del proyecto que contenga las determinaciones establecidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería 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

11.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN GANADERA PARA CEBO PORCINO, EN TORDESILLOS, PROMOVIDO POR D. AGUSTÍN MORA BARQUERO.-

OBJETO.-

Se pretende la instalación de una nave ganadera para cebo de porcino, en Tordesilos, Promovida por D. Agustín mora Barquero, con una serie de elementos auxiliares. Consta de una nave principal de 60 x 14 m exteriores y 2,5 m de altura interior y 3,5 m de altura exterior. Se plantea también la construcción de un edificio auxiliar con dimensiones de 6 x 6 y se destinará a enfermería, oficina y aseos. También se pretenden construir dos silos metálicos con un volumen de 25 m³, de capacidad cada uno. Por último, plantea la construcción de un depósito de agua de 25 m³, un balsa artificial para recogida de residuos y un depósito de cadáveres.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Tordesilos el 9 de julio de 2002.

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

En el expediente administrativo se acompaña copia de la resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, de 23 de abril de 2002, sobre la declaración de impacto ambiental del indicado proyecto (DOCM 22 de mayo de 2002).

La Comisión Provincial de Saneamiento emite informe el día 18 de noviembre de 2002, declarando la actividad como molesta por olores e insalubre por posible transmisión de enfermedades infecto-contagiosas.

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 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tordesilos.

El art. 55.1.e) establece que las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con las 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 los 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 obra, 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.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, regula en su capítulo VI las condiciones de aplicación en suelo no urbanizable. En el mismo se establece que podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas aisladas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En el caso presente, la calificación urbanística procede al comprobarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones legales. No obstante el Ayuntamiento deberá comprobar, antes de la concesión de la licencia, que el Proyecto se ajusta a las determinaciones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tordesilos, relativas a las construcciones y actividades en suelo rústico o no urbanizable.

IV.-PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, que recogerá el contenido de la resolución de 23 de abril de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambientas, sobre declaración de impacto ambiental.

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

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN GANADERA PARA CEBO PORCINO, EN TORDESILOS, PROMOVIDO POR D. AGUSTÍN MORA BARQUERO.-

OBJETO.-

Se pretende la instalación de una nave ganadera para cebo de porcino, en Tordesilos, promovida por D. Agustín Mora Barquero, con una serie de elementos auxiliares. Consta de una nave principal de 60 x 14 m exteriores y 2,5 m de altura interior y 3,5 m de altura exterior. Se plantea también la construcción de un edificio auxiliar con dimensiones de 6 x 6 y se destinará a enfermería, oficina y aseos. También se pretenden construir dos silos metálicos con un volumen de 25 m³ de capacidad cada uno. Por último, plantea la construcción de un depósito de agua de 25 m³, una balsa artificial para recogida de residuos y un depósito de cadáveres.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Tordesilos el 9 de julio de 2002.

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

En el expediente administrativo se acompaña copia de la resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, de 23 de abril de 2002, sobre la declaración de impacto ambiental del indicado proyecto (DOCM 22 de mayo de 2002).

La Comisión Provincial de Saneamiento emite informe el día 18 de noviembre de 2002, declarando la actividad como molesta por olores e insalubre por posible transmisión de enfermedades infecto-contagiosas.

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 Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tordesilos.

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.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, regula en su capítulo VI las condiciones de aplicación en suelo no urbanizable. En el mismo se establece que podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas aisladas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En el caso presente, la calificación urbanística procede al comprobarse que el proyecto se ajusta a las determinaciones legales. No obstante el Ayuntamiento deberá comprobar, antes de la concesión de la licencia, que el Proyecto se ajusta a las determinaciones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tordesilos, relativas a las construcciones y actividades en suelo rústico o no urbanizable.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, que recogerá el contenido de la resolución de 23 de abril de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre declaración de impacto ambiental.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández