

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 25 DE ABRIL DE 2003.

Asistentes:

Presidenta:

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

Vicepresidenta:

Dña. Magdalena Valerio Cordero (Ilma Sra. Delegada Provincial de la Junta)

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. José Luis López Malla (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. 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, actuando de Secretario en funciones)

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

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

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López.

Letrado de la Junta:

D. Mariano Mateo Caso.

Secretario:

D. Rafael de Mora Fernández

Excusa asistencia:

D. José Andrés Sánchez Lara

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 marzo de 2003, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad. Por ausencia del Secretario, actúa en funciones el vocal de esta Comisión D. Rafael de Mora Fernández.

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

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.

A continuación, se invita a la reunión al Teniente de Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente, abandonando la reunión con carácter previo a la adopción del acuerdo.

Finalizadas todas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

3º.- Estudio del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdepeñas de la Sierra.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo. Hace mención a que falta el informe del Órgano titular de la Carretera.

Los miembros de la Comisión, seguidamente, hacen cuantas manifestaciones consideran oportunas.

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

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Valdepeñas de la Sierra, a fin de que por el Ayuntamiento se remita el informe del órgano titular de la Carretera. Si dicho informe fuera favorable, se faculta al Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas para que publique la aprobación definitiva. Si el informe fuera desfavorable, una vez introducidas las rectificaciones señaladas en el mismo, se remitirá nuevamente a Comisión para su aprobación definitiva.

4º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Mohernando.-

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

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

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de la Delimitación de Suelo Urbano de Mohernando.

5º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Tamajón.-

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

Finalizada su intervención, se invita al Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente, abandonando la reunión con carácter previo a la adopción del acuerdo.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Tamajón.

6º.- Informe sobre la Modificación del Plan Parcial Sector 1 "Estación AVE", del P.O.M. de Yebes.-

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

Finalizada su intervención, se invita a la reunión al Alcalde y Técnico municipal, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, abandonando la reunión con carácter previo a la adopción del acuerdo.

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

ACUERDO: Informar favorablemente la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 "Estación AVE" del P.O.M. de Yebes.

7º.- Toma de conocimiento del error material en el Plan Parcial del Sector 8, de las Normas Subsidiarias de Hontoba.-

Por el Ponente se da lectura al acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Hontoba, relativo al error material en el Plan Parcial del Sector 8 de las Normas Subsidiarias.

Los asistentes se dan por enterados y acuerdan, por unanimidad, requerir al Ayuntamiento que se aporte el plano rectificado, objeto del error material.

8º.- Toma de conocimiento de los siguientes Estudios de Detalle:

8.1.- Estudio de Detalle de S.A.U. 4, Urbanización Las Merinas, en Galápagos.

Se da cuenta.

8.2.- Estudio de Detalle de la C/. Zalagarda y C/. de la Dehesa, en Cabanillas del Campo.

Se da cuenta.

9º.- Informe del P.A.U. de los Sectores 5 al 14 de Chiloeches.-

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

Finalizada su intervención, se entabla entre los asistentes un animado debate, relativo, principalmente, al carácter vinculante o no de la ordenación establecida en el P.O.M. con referencia al P.A.U.

A continuación se invita a la Alcaldesa y al Secretario municipal, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, abandonando la sesión con carácter previo a la adopción del acuerdo.

Seguidamente, por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

10º.- Informe del P.A.U. del Sector 4 de Chiloeches.-

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

Finalizada su intervención, igual que en el punto anterior, se entabla entre los asistentes un animado debate, relativo, principalmente, al carácter vinculante o no de la ordenación establecida en el P.O.M. con referencia al P.A.U.

A continuación se invita a la Alcaldesa y al Secretario municipal, quienes manifiestan cuanto consideran conveniente, abandonando la sesión con carácter previo a la adopción del acuerdo.

Seguidamente, por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

11º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:

11.1.- Proyecto de cebadero de corderos, situado en el Paraje “Pila Santos”, polígono 6, parcelas 146 y 147, en el término municipal de Mondéjar, tramitado por D. Estanislao Torres e Hijos, S.L.-

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

Tras un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, por unanimidad, se adopta 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 criadero de aves, situado en la Parcela 69 del Polígono 9, en el término municipal de Mondéjar, promovido por Criaderos Alcarreños, S.L.-

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

Finalizada la intervención del Ponente, hace uso de la palabra el vocal representante de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, quien manifiesta que se le ha notificado una nueva declaración de impacto ambiental positiva, si bien no se ha publicado todavía en el D.O.C.M.

A la vista de cuanto se manifiesta, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Suspender el plazo para dictar resolución hasta que se incorpore al expediente la nueva declaración de impacto ambiental.

11.3.- Proyecto de Granja Avícola, situada en el paraje “El Robledal”, polígono nº 5, parcela nº 37,28,52 y 55 a-b, del término municipal de Mondéjar, tramitado por D. Francisco de Lucas e Hijos, S.A.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 14 de febrero de 2003.

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 Granja de gallinas ponedoras, situada en el polígono 19, parcela nº 130 a-b y 132, paraje "Malaño", en el término municipal de Mondéjar, tramitado por Hermanos Alcázar, C.B.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 22 de noviembre de 2002.

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

12º.- Ruegos y preguntas.-

Dentro de este capítulo, por el Ponente se informa del Auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, relativo a la suspensión de la Fábrica de Cemento en Almoguera.

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

Vº Bº
La Presidenta

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

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

ANTECEDENTES

El Plan de Ordenación Municipal sustituye a la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 16 de octubre de 1978. Se aprobaron 2 Modificaciones Puntuales con fecha 22 de julio de 1994 y 14 de septiembre de 1999.

POBLACION

En el año 2001 el censo de población era de 220 habitantes.

No se aporta techo de población previsto por lo que no puede comprobarse el estándar del art. 24.1.e) de la LOTAU sobre espacios libres.

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.*

- Deberá recoger esta determinación.

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

- El P.O.M. cumple lo establecido.

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 considera innecesario su cumplimiento.

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 prevén inversiones.**

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.

CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL

Se aporta plano con el las fincas municipales y su uso residencial o no.

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 incluyendo las tres clases de suelo. En Suelo urbano se distingue el consolidado del no consolidado, aportando la ordenación detallada de estos últimos.

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. dada su pequeña entidad, no realiza programación, 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.*

- No cumple la determinación. Falta incorporar ordenanzas de suelo urbanizable.

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.*

- Falta incorporar la dotación global de espacios libres según art. 24.1.e)

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 esta determinación.

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 recoge la ordenación detallada. Las unidades de actuación recogen las dotaciones del art. 31 de la LOTAU.

Se cumple el resto de determinaciones.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

Se establece para Unidades de ejecución en Suelo Urbano.

Falta incorporar área de reparto y aprovechamiento tipo del Sector de Suelo Urbanizable.

INFORMES.-

A) Carreteras:

Son favorables de Diputación y Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

B) Educación y Cultura:

Se aporta informe condicionado de la Comisión de Patrimonio. Falta informe definitivo.

Se aporta carta arqueológica.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

Se aporta informe de la Confederación e incorpora sus determinaciones.

D) Agricultura:

Se aporta e incorpora sus determinaciones en el P.O.M.

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:

Aprobación definitiva condicionada a la incorporación de las observaciones anteriormente hechas, que son:

El art. 30.1 establece que *la Memoria diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, diferenciándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.*

- Deberá recoger esta determinación.

El artículo 24 d) señala que *deberá establecerse los usos globales y compatibles y la definición de las intensidades edificatorias.*

- No cumple la determinación. Falta incorporar ordenanzas de suelo urbanizable.

El artículo 24 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 techo de población previsto por lo que no puede comprobarse el estándar del art. 24.1.e) de la LOTAU sobre espacios libres.

Área de reparto y aprovechamiento tipo.-

Falta incorporar área de reparto y aprovechamiento tipo del Sector de Suelo Urbanizable.

Educación y Cultura:

Falta informe definitivo de la Comisión de Patrimonio

Guadalajara, 5 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix J. Rodríguez López

2. ANEXO AL INFORME SOBRE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE FUENTELENCINA

Se aporta por el Ayuntamiento cumplimentación de los requisitos recogidos en el anterior informe de fecha 5 de abril de 2003.

- Se resuelven las deficiencias en él manifestadas.
- Respecto al suelo urbanizable si bien el POM no completaba la ordenación estructural dado que no se aportaban las ordenanzas y la ficha de aprovechamiento tipo, la documentación aportada resuelve la deficiencia.

La ordenación que se aporta es similar a la correspondiente a la zona de suelo urbano no consolidado de menor densidad.

Por tratarse de un solo Sector podría entenderse que la aprobación en este acto de la documentación aportada, puede realizarse.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 24 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

3. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VALDEPEÑA DE LA SIERRA

Ya tenía P.D.S.U. de fecha 16/10/78

No se contempló en aquello el núcleo urbano de Alpedrete.

Se realiza una ordenación **en Valdepeñas** que incluye suelos colindantes al casco que denomina Áreas de Reparcelación. En ellos se incluye la ordenación y se cumple con la proporción de 1/3 para viales y equipamientos.

Ordenanza de Casco y Ensanche.

Se califican las protecciones en el suelo rústico: ambiental, natural paisajística etc.

Se establece el procedimiento de la Calificación Urbanística.

Informes

Agricultura. - Tiene Evaluación Ambiental Previa.

Se incluyen sus determinaciones.

Confederación Hidrográfica del Tajo

Se incluyen sus determinaciones.

Carreteras. - No se aporta (Comprobar).

Patrimonio. - No tiene BIC

Se aporta inventario de yacimientos arqueológicos. Cuando se termina la Carta Arqueológica se incorporará al documento.

- Catálogo de Suelo Residencial Público.

Se aporta.

- Catálogo de edificación. - Se aporta.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva condicionada al informe de Carreteras que falta.

Guadalajara, 7 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MOHERNANDO

OBJETO

El motivo de la modificación es redactar una ordenanza complementaria a la ordenanza de ENSANCHE del suelo urbano.

JUSTIFICACIÓN

Adaptarse a la promoción pública de viviendas unifamiliares.

CONTENIDO

Básicamente consiste en:

- Rebajar la parcela mínima de 200 m² a 150 m².
- Aumentar la edificabilidad neta de 0'8 m²/m² a 1 m²/m².
- Establece retranqueos obligatorios de 3 metros a calle y trasero.
- Tipología – Unifamiliar adosada, con un mínimo de 5 viviendas.

El resto de determinaciones de la Ordenanza de Ensanche se mantiene.

PLANOS

Se aporta plano de calificación.

PROPUESTA:

Aprobación definitiva.

Guadalajara, 7 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TAMAJÓN

La Modificación plantea:

- En la Unidad de Ejecución UE-2 de suelo urbano, supresión de un vial de nueva creación previsto en las Normas Subsidiarias.
- Se incorpora una nueva parcela de propiedad municipal, incorporándose al Patrimonio municipal del Suelo.

La Zona verde existente se mantiene en la misma situación actual.

Superficies

La Superficie total de la UE-2 es de 4.536,00 frente a las 4.331,00 m² de Normas Subsidiarias.

Zona Verde

Modificada – 970 m²

En las Normas Subsidiarias

→	En ficha 922 m ² En plano 1.105 m ²
---	--

Al existir una contradicción entre plano y ficha, la Modificación plantea una solución definitiva, evitando la contradicción.

Mayores dotaciones

La calle que se suprime representa 545 m², junto con una semicalle perimetral.

Se aporta una parcela de suelo público municipal de 365,90 que sumado a las 200,55 m² de semicalle totalizan 565,9 m².

Se incorpora pues un suelo dotacional nuevo, la parcela municipal que compensa el aumento de edificabilidad que representa la supresión de la calle.

En todo caso la edificabilidad global prevista aumenta poco respecto a la existente:

	NN.SS	Modificada
Edificabilidad global	2858,46m ²	2993,76 m ²

PROPUESTA.- Aprobación definitiva.

Guadalajara, 16 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6. INFORME DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL S-1 “AVE” DE YEBES

MOTIVOS

Vienen recogidos en el apdo. 1.1 de la Memoria del Plan Parcial, y se resume en la aparición del nuevo sector de suelo urbanizable anexo, en el municipio de Guadalajara, cuyo desarrollo urbanístico se ha iniciado con la tramitación de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Guadalajara de fecha 18 de diciembre de 2002, que califica el Sector S.P.p.p.93 como suelo urbanizable de uso característico residencial. El PAU incluye una gran superficie comercial, por lo que se reconsideran las cuantías de los distintos usos del Sector 1 – “AVE” de Yebes.

DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS GENERALES MODIFICADOS

Vienen contenidos en el apdo. 1.2 de la Memoria del Plan Parcial Modificado cuyo contenido se acompaña a este informe como anexo 1.

El documento determina que:

- No se alteran cifras de Equipamientos y Dotaciones públicas que establecía el Plan Parcial.
- Se mantienen criterios y objetivos de la ordenación.
- Se mantienen los valores de aprovechamientos totales que venían en el P.O.M., aunque se producen trasvases de edificabilidad de unos usos a otros.

Comprobados estos extremos, se observa su cumplimiento.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 14 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

9. INFORME SOBRE EL PAU – SECTORES 5 AL 14 – SUELO URBANIZABLE DE CHILOECHES

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 120.000 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. ..."

CARÁCTER DEL INFORME.-

El art. 122.1 párrafo 2º de la LOTAU establece que “en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.”

En consecuencia, el carácter de este informe se ciñe exclusivamente en comprobar que la ordenación del P.A.U. se adecúa ala ordenación del Plan de Ordenación Municipal.

CARACTERÍSTICAS

El Plan desarrolla los Sectores citados, pertenecientes al área de reparto AR-1 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Chiloeches. Se significa no son la totalidad de sectores que forman dicho área de reparto, quedando fuera de esta actuación los sectores nos. 4, 15 y 16 que no son objeto de este PAU.

Superficie.- 1.990.460 m² (199,05 Has.)

ORDENACIÓN

Parámetros de Ordenación Estructural.-

	<u>P.O.M.</u>	<u>P.A.U.</u>
Densidad	20 viv/Ha.	3.980 viv. (20 viv/Ha.)
Edificabilidad global	0'45 m ² /m ²	895.707 m ² cumple

ORDENACIÓN DETALLADA:

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

El Plan de Ordenación plantea una localización de las zonas verdes distinta a la contemplada en el P.O.M. de Chiloeches.

En el documento de Normas Urbanísticas del P.O.M. de Chiloeches (pag. 108) se dice:

“Serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo a las presentes Normas, así como los viarios estructurantes y las zonas verdes vinculantes definidas en los planos de Ordenación y Gestión.”

El art. 39.3 de la LOTAU establece lo siguiente:

“3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”

Por su parte, el art. 54.9.e) de la Ley 7/1997 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha establece que el Consejo Consultivo deberá ser consultado en los Proyectos de Modificación de los Planes urbanísticos, cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

Sobre la necesidad de los informes referenciados la jurisprudencia ha sido uniforme, señalando por todos, la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2000 (Referencia El Derecho 2000/721).

Por tanto, antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. será preciso que se soliciten informes, que serán vinculantes, a la Comisión Regional de Urbanismo y al Organismo Consultivo de Castilla-La Mancha.

EQUIPAMIENTOS. CESIONES

Se cumplen las determinaciones de reserva para equipamientos del artículo 31.c de la LOTAU, en la ordenación aportada. Deberá cuantificar la dotación educativa de acuerdo con la disposición transitoria primera.3 de la LOTAU.

Se plantea la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo a favor de la Administración.

SERVICIOS

Abastecimientos de agua.-

El art. 53.4 del Reglamento de Planeamiento establece para los planes parciales que: *“En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y en su caso el área de protección de aquella.”*

No se aportan datos sobre suficiencia de caudales disponibles necesarios para la implantación.

SANEAMIENTO

El Citado art. 53.5 establece:

“... en los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.”

Plantea el Plan Parcial conexiones con depuradoras existentes ampliándolas, y nuevas depuradoras.

No se aporta informe favorable de Confederación Hidrográfica sobre las posibilidades de estas ampliaciones y aumento de vertidos, así como de las nuevas depuradoras.

CARRETERAS

No se aporta informe de Carreteras sobre los nudos de conexión con la Carretera – CM-2004 de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

ORDENANZAS

Modifica la edificabilidad de aplicación a las distintas tipologías de vivienda unifamiliar (adosada, pareada, aislada) respecto al P.O.M. pero mantiene la edificabilidad global del P.O.M. 0'45 m²/m² bruta.

Puede entenderse adecuado a tenor de lo dispuesto en el art. 24.2 y 39.7 de la LOTAU, es decir la modificación de las condiciones de ordenación detallada del P.O.M. (24.2) por el Plan Parcial de desarrollo (39.7.1)

VIAS PECUARIAS

El P.O.M. de Chiloeches establece lo siguiente:

“Todos los sectores en cuya delimitación se vean afectadas vías pecuarias, deberán obligatoriamente prever una reserva, de al menos el mismo ancho, que bordeando el límite del Sector, asegure la continuidad de la citada vía pecuaria. Para ello deberá tramitarse el expediente correspondiente al cambio de trazado ante el Organismo competente, al

objeto de obtener las autorizaciones pertinentes. Asimismo, cuando exista un camino, deberá asegurarse su continuidad fuera de las zonas urbanizadas.”

Se desconoce si en los Sectores ordenados se ven afectadas vías pecuarias. Si fuera así, habría que cumplir con lo establecido en el P.O.M., además de obtener el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

ORDENANZA PARTICULAR DE VIVIENDAS EN HILERA

La ficha deberá incluir la determinación de la Ordenanza del P.O.M.:

“No permitir más de 8 viviendas adosadas sin interrupción.”

DOCUMENTACIÓN

Respecto a la Ordenación se aporta Plan Parcial de Ordenación y Anteproyecto de Urbanización.

PROPUESTA

Deberán cumplirse las observaciones a la ordenación manifestadas, antes de la adjudicación del PAU, y que de forma resumida son:

- a) **Deberá solicitarse informe vinculante a la Comisión Regional de Urbanismo y al Organo Consultivo de Castilla-La Mancha por lo que respecta a la modificación de las zonas verdes.**
- b) **Deberán aportarse los datos sobre suficiencia de caudales disponibles necesarios para la implantación.**
- c) **Deberá solicitarse informe la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto a la depuración prevista.**
- d) **Deberá solicitarse informe al órgano titular de la Carretera.**
- e) **Deberá incorporarse la Ordenanza de viviendas en hilera.**

Guadalajara, 1 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

10. INFORME SOBRE EL PAU – SECTOR 4 – SUELO URBANIZABLE DE CHILOECHES

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 10.000 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. ..."

CARÁCTER DEL INFORME.-

El art. 122.1 párrafo 2º de la LOTAU establece que “en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico, que deberá ser emitido en el plazo de un mes, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de esta última ordenación.”

En consecuencia, el carácter de este informe se ciñe exclusivamente en comprobar que la ordenación del P.A.U. se adecúa a la ordenación del Plan de Ordenación Municipal.

CARACTERÍSTICAS

Superficie.- 1.969.843,78 m²

El Plan desarrolla el Sector citado, perteneciente al área de reparto AR-1 del Plan de Ordenación Municipal (P.O.M. de Chiloeches. Se significa que el área de reparto está formada por más sectores que no son objeto de desarrollo en el presente PAU.

ORDENACIÓN

Parámetros de Ordenación Estructural.-

	<u>P.O.M.</u>	<u>P.A.U.</u>
Densidad	20 viv/Ha.	No se estiman
Nº de viviendas	2.400 viv.	No se estiman

ORDENACIÓN DETALLADA:

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

El Plan de Ordenación plantea una localización de las zonas verdes distinta a la contemplada en el P.O.M. de Chiloeches.

En el documento de Normas Urbanísticas del P.O.M. de Chiloeches (pag. 108) se dice:

“Serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares y en la Ficha de Gestión Urbanística que se incluye como Anexo a las presentes Normas, así como los viarios estructurantes y las zonas verdes vinculantes definidas en los planos de Ordenación y Gestión.”

El art. 39.3 de la LOTAU establece lo siguiente:

“3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”

Por su parte, el art. 54.9.e) de la Ley 7/1997 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha establece que el Consejo Consultivo deberá ser consultado en los Proyectos de Modificación de los Planes urbanísticos, cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

Sobre la necesidad de los informes referenciados la jurisprudencia ha sido uniforme, señalando por todos, la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2000 (Referencia El Derecho 2000/721).

Por tanto, antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U. será preciso que se soliciten informes, que serán vinculantes, a la Comisión Regional de Urbanismo y al Organismo Consultivo de Castilla-La Mancha.

EQUIPAMIENTOS. CESIONES

<u>Docente</u>	<u>P.O.M.</u>	<u>P.A.U.</u>
-----------------------	----------------------	----------------------

		<u>LOTAU</u>		
	Preescolar	2m ² s/viv	Preescolar 1 -	2.402,57
	EGB	10m ² s/viv	Preescolar 2 -	2.421,19
	BUP	4m ² s/viv	EGB	- 24.032,24
			BUP	- 18.002,52
cumple	Total	<u>43.200 m²s</u>	Total	<u>46.858,52</u>

	<u>P.O.M.</u>	<u>P.A.U.</u>
	<u>LOTAU</u>	Comercial y Social
Equipamiento	20m ² /100m ² c	24.758,25
incluido escolar	No se especifica la edificabilidad	Deportivo
	resultante en el PAU.	26.196,22
	No puede comprobarse el cumplimiento de los standares.	Escolar
		<u>46.858,52</u>
		Total 107.813

Aparcamientos – Se deberá reflejar el nº de plazas de aparcamiento exteriores e interiores.

Cesiones 10% Aprovechamiento. Sistemas Generales

De acuerdo con lo manifestado en el informe del técnico municipal, se corrobora que:

“Aunque se expresa que las cesiones al Ayuntamiento se realizarán según la legislación existente, sería conveniente especificarla cuantitativamente en U.A. y de manera diferenciada, por un lado las cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo y por otro el correspondiente al exceso de edificabilidad atribuible a los propietarios de los Sistemas Generales pertenecientes al Area de reparto.”

Hay que considerar que el área de reparto tiene 2 Sistemas Generales adscritos el SG-1 y SG-5.

SERVICIOS

Abastecimientos de agua.-

El art. 53.4 del Reglamento de Planeamiento establece para los planes parciales que: *“En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y en su caso el área de protección de aquella.”*

El P.A.U. menciona que la red se alimentará desde los depósitos reguladores que se proyectarán en el Plan Especial de Infraestructuras que el Ayuntamiento

redactará en su momento. A la hora de la adjudicación el Ayuntamiento deberá tener en cuenta esta consideración.

No se aportan datos sobre suficiencia de caudales disponibles necesarios para la implantación.

SANEAMIENTO

El Citado art. 53.5 establece:

“... en los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.”

El P.A.U. aporta proyecto de nueva depuradora, sin que exista informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre el vertido a cauce público, ni autorización de la misma sobre el proyecto de depuradora.

CARRETERAS

El P.A.U. establece (pag. 22) que se tiene en cuenta sus futuras conexiones con la Carretera GU-2004 y la vía de servicio de la N-II.

El P.O.M. (pag. 50 de las Normas) estipula que:

La futura conexión con las CN-II tendrá en cuenta el informe emitido por la Unidad de Carreteras en Guadalajara del Ministerio de Fomento cuyo contenido literal sobre la futura conexión con la N-II determina que:

“Tendrá que tener en cuenta toda la Normativa existente al respecto y se deberá consultar por la Dirección General de Carreteras-Unidad de Carreteras de Guadalajara.”

El término municipal de Chiloeches no limita con la CN-II, sin embargo debido a su proximidad en alguna zona, si las actuaciones del citado Plan estuvieran a menos de 100 m. de la CN-II, se tendría que solicitar la autorización a esta Unidad de Carreteras.

ORDENANZAS

No establece edificabilidad para la tipología de vivienda multifamiliar.

La edificabilidad establecida en las diferentes tipologías de vivienda unifamiliar, varían respecto a las establecidas en el P.O.M. no obstante puede entenderse adecuado a tenor de lo dispuesto en el art. 24.2 y 39.7 de la LOTAU, es decir la modificación de las condiciones de ordenación detallada del P.O.M. (24.2) por el Plan Parcial de desarrollo (39.7.1)

VIAS PECUARIAS

El P.A.U. recoge el posible traslado de la vía pecuaria que atraviesa los terrenos que planteaba el P.O.M.

Será necesario el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por lo que respecta a dicho traslado.

DOCUMENTACIÓN

Respecto a la Ordenación se aporta Plan Parcial de Ordenación y Anteproyecto de Urbanización.

PROPUESTA

Deberán cumplirse las observaciones a la ordenación manifestadas, antes de la adjudicación del PAU, y que de forma resumida son:

f) Deberá solicitar informe vinculante a la Comisión Regional de Urbanismo y al Organo Consultivo de Castilla-La Mancha por lo que respecta a la modificación de las zonas verdes.

g) Deberán aportarse los datos necesarios de edificabilidad máxima del Plan Parcial y el nº de viviendas máximo posible, para comprobar dotaciones.

Se aportará asimismo datos sobre el exceso de aprovechamiento a compartir con los Sistemas Generales adscritos SG-1 y SG-5.

h) Se aportará nº de aparcamientos exteriores e interiores.

i) Se aportará caudal disponible comprometido por el organismo competente – Ayuntamiento – Mancomunidad Almoguera-Mondéjar.

j) Deberá aportar informe favorable y autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre vertido a cauce público y autorización del proyecto de depuradora.

k) Deberán aportarse informes de los Organos titulares de las Carreteras de conexión, GU-2004 y N-II.

l) Se aportará informe sobre la desviación de la vía pecuaria.

OBSERVACIÓN.- El Plan Parcial no está visado por el Colegio profesional correspondiente.

**Guadalajara, 2 de abril de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo**

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

11.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE CEBADEROS DE CORDEROS, EN MONDÉJAR, PROMOVIDO POR ESTANISLAO TORRES E HIJOS, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, el día 3 de febrero de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo, referido a la calificación urbanística del Proyecto de Cebaderos de Corderos en Mondéjar, promovido por Estanislao Torres e Hijos, S.L.:

“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 anejo al proyecto que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial”.

Con fecha 31 de marzo, se remite por el Ayuntamiento de Mondéjar, anejo al proyecto presentado por el interesado en cumplimiento de lo indicado en el informe.

Examinado el anejo, se comprueba que cumple las determinaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

A juicio de este Servicio, procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

Guadalajara, 23 de abril de 2003.
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 CRIADERO DE AVES, EN MONDÉJAR, PROMOVIDO POR CRIADEROS ALCARREÑOS, S.L.

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una granja para explotación avícola con 55.000 plazas, en una nave de 134 x 19 m², con dependencias auxiliares de 40 m², estercolero para 420 Tm, fosa de cadáveres de 30 m³, pozo y línea eléctrica.

La parcela se encuentra a 650 metros de la explotación avícola propiedad de Avícola Mondejana, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mondéjar el 9 de noviembre de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 30 de noviembre de 2002.

El D.O.C.M. de 20 de noviembre de 2002 publica la resolución de 6 de noviembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental del proyecto de criadero de aves, cuyo Promotor es Criaderos Alcarreños, S.L., en Mondéjar.

La indicada resolución, dice:

“Examinado el expediente completo del proyecto Criadero de aves, en el término municipal de Mondéjar (Guadalajara), esta Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente no viable el proyecto anteriormente citado y promovido por Criaderos Alcarreños, S.L.

.....

Esta parcela se encuentra a 650 metros de la explotación avícola propiedad de Avícola Mondejana, S.L., ubicada en la parcela nº 81 del polígono nº 9 del término municipal de Mondéjar.

La distancia que separa ambas explotaciones incumple lo dispuesto en el artículo 11 de la Orden de 20 de marzo de 1969 sobre Ordenación Sanitaria y Zootécnica de las explotaciones avícolas y salas de incubación, en el que se establece que "se deberá cumplir para instalar una nueva granja o sala de incubación una separación sanitaria mínima de 1.000 metros respecto a otras granjas avícolas, salas de incubación o industrias relacionadas con la avicultura que estén establecidas en la zona"; por lo expuesto anteriormente el proyecto presentado resulta inviable ambientalmente”.

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 P.O.M 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 a) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola y ganadera.

En el presente caso no procede la calificación urbanística, dado el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 20 de noviembre de 2002.

IV.- PROPUESTA.-

Denegar la calificación urbanística solicitada, por las razones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 20 de noviembre de 2002.

Guadalajara, 23 de abril de 2003.
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 GRANJA AVÍCOLA, EN MONDÉJAR, TRAMITADO POR FRANCISCO DE LUCAS E HIJOS, S.A.

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una granja de gallinas ponedoras, para 125.000 aves, situada en las parcelas nº 37, 38 y 52 del polígono 5 de Mondéjar.

La altura según el proyecto es de 13,00 metros, siendo la superficie de la parcela de 37.215 m² y el coeficiente de edificabilidad de 0,22 m²/m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mondéjar el 5 de noviembre de 2002.

Se publica en el D.O.C.M. de 25 de noviembre de 2002.

El D.O.C.M. de 14 de febrero de 2003 publica la resolución de 23 de octubre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental del proyecto de nave de puesta de gallinas ponedoras para 125.000 aves, estableciendo lo siguiente:

“Examinada la documentación presentada, esta Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de Impacto Ambiental, que deberán ser ejecutadas antes de que se otorgue la licencia de actividad por parte del Ayuntamiento de Mondéjar como órgano sustantivo en este procedimiento, si el proyecto de ejecución que debe presentar el promotor ante ese Ayuntamiento no ha recogido dichos condicionantes”.

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 P.O.M 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 a) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola y ganadera.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 14 de febrero de 2003.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 14 de febrero de 2003.

Guadalajara, 23 de abril de 2003.
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 GRANJA DE GALLINAS PONEDORAS, EN MONDÉJAR, TRAMITADO POR HERMANOS ALCÁZAR C.B.

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una granja para 45.000 aves, situada en las parcelas nº 130-a, 130-b y 132 del polígono nº 19, de Mondéjar.

La altura a cumbrera es de 6,145 m., siendo la superficie de la parcela de 17.175 m², y la ocupación de 3.916 m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mondéjar el 5 de junio de 2002.

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

El D.O.C.M. de 22 de noviembre de 2002 publica la resolución de 8 de noviembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental del proyecto de nave de puesta de gallinas ponedoras para 45.000 aves, estableciendo lo siguiente:

“Examinada la documentación presentada, esta Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de Impacto Ambiental, que deberán ser ejecutadas antes de que se otorgue la licencia de actividad por parte del Ayuntamiento de Mondéjar como órgano sustantivo en este procedimiento, si el proyecto de ejecución que debe presentar el promotor ante ese Ayuntamiento no ha recogido dichos condicionantes”

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 P.O.M 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 a) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola y ganadera.

En el presente caso procede la calificación urbanística, que deberá recoger las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 22 de noviembre de 2002.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que habrá de incorporarse el contenido de las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 22 de noviembre de 2002.

Guadalajara, 23 de abril de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández