

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 9 DE JUNIO DE 2003.

Asistentes:

Presidenta:

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)

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

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez 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 25 de abril de 2003, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

Por ausencia del Secretario de la Delegación, actúa como Secretario en funciones, D. Rafael de Mora Fernández.

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

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo. En dicho informe se señala que el documento contiene una serie de deficiencias que hay que corregir, así como deberán introducirse una serie de modificaciones.

Servicio de Urbanismo propone suspender la aprobación definitiva, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) El Plan deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada.
- b) Deberá hacerse referencia, en suelo rústico, a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento y Modificación de la LOTAU.
- c) Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente sobre la adecuación del Plan a la Evaluación Ambiental Previa.
- d) Deberá cumplir con el estándar de 1000 m² por cada 200 habitantes como sistema general de espacios libres.
- e) Las UA 2-3-4 y 5 no cumplen con las reservas de equipamiento del art. 31. Deberá cumplir con esta determinación.
- f) Los Sectores 1 y 2 de suelo urbanizable no contemplan la ordenación detallada. El resto de los Sectores incluye una ordenación de viales que no se corresponde con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU.

Deberá cumplirse con la legalidad.

- g) Deberán recogerse los contenidos de los informes de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, Educación y Cultura y Agricultura.

Finalizada su intervención, se invita a la reunión al Técnico municipal, quien manifiesta cuanto considera conveniente y aclara cuantas cuestiones se le plantean por los miembros de la Comisión.

Una vez que el Técnico municipal abandona la reunión, los miembros de la Comisión deliberan sobre el contenido del Proyecto, y por unanimidad, se adopta el siguiente

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

- a) El Plan deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada.
- b) Deberá hacerse referencia, en suelo rústico, a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en suelo rústico, aprobadas por la Orden de la Consejería de

Obras Públicas de 31 de marzo de 2003 y lo contemplado en la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

- c) Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente sobre la adecuación del Plan a la Evaluación Ambiental Previa.
- d) De conformidad con lo establecido en el art. 24.1 e) de la LOTAU, modificada por la Ley 1/2003, deberá señalarse el sistema general de espacios libres, en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- e) Las UA 2-3-4 y 5 no cumplen con las reservas de equipamiento del art. 31. Deberá cumplir con esta determinación.
- f) Los Sectores 1 y 2 de suelo urbanizable contienen la ordenación detallada en las fichas del Plan, pero no así en los planos de ordenación, debiendo incorporarse a los planos 2.O y 4A y 5A.
- g) Deberán recogerse los contenidos de los informes de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, Educación y Cultura y Agricultura.

Introducidas por el Ayuntamiento las anteriores modificaciones y subsanadas las deficiencias observadas, se elevará el expediente nuevamente a Comisión para su aprobación definitiva.

3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones.-

Por el Ponente se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo. En el informe se señala que el Proyecto contiene una serie de deficiencias que hay que subsanar.

Finalizada su intervención, se invita a la reunión al Alcalde, Secretaria y Técnico Municipal, quienes hacen cuantas manifestaciones consideran convenientes.

Una vez que abandonan la sala los representantes municipales, los miembros de la Comisión deliberan sobre el punto del orden del día, y, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Suspender la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Romanones, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias y/o se introduzcan las siguientes modificaciones:

- a) Deberá aportarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, sobre cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar.
- b) Deberá aportarse el expediente administrativo completo, en el que consten los siguientes documentos:
 - Informe de los municipios colindantes.

- Certificado de haberse expuesto al público el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, tanto en el D.O.C.M. como en un periódico.
- Certificado de haberse aprobado inicialmente.
- c) Deberá, en el suelo urbano de reserva, establecerse la ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- d) Deberá aportarse la Carta Arqueológica con el informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura.

4º.- Informe del P.A.U. del Sector 9 de suelo urbanizable industrial de Fontanar.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara.

2º.- Recomendar al Ayuntamiento de Fontanar que se incorpore un nuevo plano donde se grafíen las conexiones que se prevén en el Convenio Urbanístico propuesto en el P.A.U.

5º.- Informe del P.A.U. de los Sectores SP-od-52 y 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, manifestando que, dicho informe ya ha sido remitido al Ayuntamiento de Marchamalo.

Se informa que el Ayuntamiento de Marchamalo ha presentado una serie de alegaciones al remitido por la Delegación, considerando, que por aplicación de la Orden de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, no puede entenderse la ordenación prevista como ordenación detallada, por lo que considera que la necesidad de solicitarse informe a la Comisión Regional de Urbanismo y al Órgano Consultivo no se ajusta a derecho.

Por los asistentes se debate ampliamente el informe del Servicio de Urbanismo, así como el escrito de alegaciones remitido por el Ayuntamiento de Marchamalo, adoptándose, por unanimidad, el siguiente acuerdo:

1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, con la modificación que se incorpora en el número siguiente.

2º.- Considerar, que en el caso concreto del Programa de Actuación Urbanizadora SP-od-52 y 54, no es preciso el previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, ni del Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha.

6º.- Informe de la modificación del P.A.U. del Sector 3 - Zona 1 de las Normas Subsidiarias de Torrejón del Rey.-

Se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, que ya ha sido remitido al Ayuntamiento.

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

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

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

7.1.- Estudio de Detalle de las parcelas 2, y y 6, sitos en el Polígono Los Charcones, de El Casar.-

Por el Ponente se informa del contenido del Estudio de Detalle.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos miembros de la Comisión, quienes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Informar favorablemente el Estudio de Detalle de las parcelas 2 y 3, sitos en el Polígono Los Charcones, de El Casar.

7.2.- Estudio de Detalle que afecta a la C/. Travesañas, s/n. de la Riba de Santiuste de Sigüenza.-

Se toma conocimiento.

8º.- Estudio del escrito solicitud del Ayuntamiento de Chiloeches, relativo a la rectificación de errores del P.O.M. de Chiloeches.-

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

Los asistentes, por unanimidad, tomando en consideración los argumentos expuestos en el informe del Servicio de urbanismo, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º.- Considerar que no existe contradicción entre los planos O.1 y O.2.

2º.- Considerar que existe contradicción entre los planos O.3 y O.1.2, así como el aportado por el Ayuntamiento, por lo que deberán de redactarse planos no contradictorios con la solución adoptada por el Ayuntamiento.

3º.- Considerar que existe error en los planos O.3 y O.3.1, por lo que deberán aportarse planos nuevos para suprimir la calle inexistente.

4º.- Considerar que no procede corregir, como error material, la leyenda de los planos O.10, O.11, O.12 y O.13, por las razones contenidas en el informe del Servicio de Urbanismo, que se adjunta al acta. Sin embargo, sí deberán corregirse los planos O.14 y O.15, en los que deberá suprimirse la leyenda de Propuesta de Ordenación por la de Ordenación.

5º.- Considerar que se toma en consideración el error de la página 144 de las Normas Urbanísticas.

6º.- Considerar, por las razones expuestas en el informe del Servicio de Urbanismo, que no existe error material en la página 108 de las Normas Urbanísticas.

7º.- Requerir al Ayuntamiento, para que de conformidad con la resolución adoptada, aporte los documentos correspondientes, a fin de subsanar los errores contemplados.

9º.- Toma de conocimiento del escrito remitido por la Delegación de Obras Públicas al Ayuntamiento de Chiloeches, con ocasión de la aprobación de los P.A.U.S. de los Sectores S-4 y S-5 al 14.-

Se da cuenta del escrito remitido al Ayuntamiento, cuyo copia se adjunta al acta.

10º.- Informe sobre el P.A.U. del Polígono 13 de Pareja.-

Por el Ponente se da lectura al nuevo informe sobre el P.A.U. del Polígono 13 de Pareja.

Los asistentes, por unanimidad, tras un cambio de impresiones, adoptan el siguiente

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

2º.- Remitir copia del informe al Ayuntamiento de Pareja y al interesado.

11º.- Calificaciones Urbanísticas en suelo rústico.-

11.1.- Proyecto de la planta de tratamiento de áridos, situado en la parcela nº 275 del polígono 27/2 finca “El Maquilón” en el término municipal de Almoquera, promovido por Aridos Silíceos de Estremera, S.L.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que se incorporará el contenido de las declaraciones de impacto ambiental de 17 de julio de 2002, publicada en el D.O.C.M. de 26 de agosto de 2002 y de la declaración de impacto ambiental de 22 de febrero de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 2 de abril de 2003.

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

11.2.- Proyecto de legalización de instalaciones de piscinas, situado en el Poblado de la Central Nuclear “José Cabrera”, en el término municipal de Almonacid de Zorita, solicitado por D. Aquilino Rodríguez Cases en nombre de Unión Fenosa Generación, S.A.-

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

Debatido el tema por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Declarar la innecesariedad de la calificación urbanística del Proyecto de legalización de instalaciones de piscinas, situado en el Poblado de la Central Nuclear “José Cabrera”, en el término municipal de Almonacid de Zorita, solicitado por D. Aquilino Rodríguez Cases en nombre de Unión Fenosa Generación, S.A.

11.3.- Proyecto de para legalización de instalaciones de piscinas, situado en el Poblado de Bolarque, en el término municipal de Almonacid de Zorita, solicitado por Unión Fenosa Generación, S.A.-

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

Debatido el tema por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Declarar la innecesariedad de la calificación urbanística del Proyecto de para legalización de instalaciones de piscinas, situado en el Poblado de Bolarque, en el término municipal de Almonacid de Zorita, solicitado por Unión Fenosa Generación, S.A.

11.4.- Proyecto de ejecución de casa de aperos, situado en el paraje Pelayo, polígono 1, parcela 7 del término municipal de Lupiana, solicitado por D. Armando Elorriaga Pardo.-

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

Debatido el tema por los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Declarar la innecesariedad de la calificación urbanística del Proyecto de ejecución de casa de aperos, situado en el paraje Pelayo, polígono 1, parcela 7 del término municipal de Lupiana, solicitado por D. Armando Elorriaga Pardo.

11.5.- Anteproyecto de reforma y acondicionamiento de edificios para apartamentos rurales, situado en la finca “Molino de la Cruz”, Carretera de Castilnuevo s/n, paraje la Heredad, en el término municipal de Molina de Aragón, promovido por D. José Luis López Gallego en nombre y representación de Protecciones Galvánicas, S.A.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que se incorporará el contenido del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

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

11.6.- 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, cuya copia se adjunta al acta.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que se incorporará el contenido de la declaración impacto ambiental.

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

11.7.- Proyecto de nave agrícola, situada en la parcela nº 17 del polígono 2, del término municipal de Tierzo, promovido por Dña. Eulalia Blasco Blasco.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que se incorporará el contenido del informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

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

11.8.- Proyecto de almacén agrícola, situado en la parcela nº 85 del polígono 15, en el término municipal de Yebra, promovido por D. Manuel Gallego Gómez.-

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

Tras un 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 para que establezca los términos de la calificación urbanística.

12º.- Informe del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-13 de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Alovera.-

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

Tras un estudio detenido del Proyecto, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: 1º. Ratificar el contenido del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, con las siguientes correcciones.

2º.- Al comprobar que en el ámbito del P.A.U discurre un arroyo, deberá señalarse la franja de dominio público, con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del

Tajo, procediéndose, en el caso de que fuera necesario a la modificación de los estándares legales.

13º.- Calificación urbanística del Proyecto de instalación de planta de trituración y clasificación de áridos, en Mazuecos, tramitado por Graveras Áridos el Blanquillo, S.A.-

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

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, a la que se incorporará el contenido de la declaración de impacto ambiental de 2 de mayo de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 16 de mayo de 2003.

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

14º.- Ruegos y preguntas.-

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

Vº Bº
La Presidenta

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

2. INFORME SOBRE PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHECA

ANTECEDENTES

En la actualidad dispone de Plan de Delimitación de Suelo Urbano de fecha 16 de octubre de 1978.

POBLACIÓN

La población actual, según censo del año 1999, es de 432 habitantes.

El techo de población previsto es de 2928 habitantes frente a las 1062 habitantes previstos en el anterior plan.

Dotaciones:

Se reservan 9'58 Has. para todos los equipamientos (pag. 53).

EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

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

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

- El P.O.M. no recoge esta determinación.

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

- Se aporta Normativa. En suelo rústico se debe regular de acuerdo con la Ley 1/2003 sobre modificación de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, e Instrucciones Técnicas de Planeamiento para Suelo Rústico.

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 estima no procede.

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

- Existe Evaluación Ambiental Previa e informe del equipo redactor sobre el cumplimiento de sus conclusiones.
- Faltaría contrastar con Agricultura dicho cumplimiento.

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*.

- Se aporta esta determinación.

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

- Se cumple la determinación.

EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

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

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

- Cumple con su contenido.

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

- Cumple con su contenido.

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

- No se considera necesario.

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

- Se aporta.

El apartado e) establece que el Plan deberá señalar *“los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso a 1000 m² por cada 200 habitantes.”*

No cumple con estándar establecido (pag. 53).

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.*

- Deberán adoptarse a la Modificación de la LOTAU.

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.*

Suelo Urbano

Cesiones

En las U.A.-1 de Suelo Urbano, reserva suelo para equipamientos sin que demuestre el cumplimiento del art. 31 de la LOTAU. (20 m²/100 m²c).

Las U.A. nº 2 – 3- 4 y 5 no tienen reservas de equipamientos en la ordenación que aporta. (Estándares del art. 31 por remisión del art. 69 de la LOTAU).

Suelo urbanizable

Respecto al suelo urbanizable:

Los sectores 1 y 2 colindantes con el casco urbano no incluyen en su ordenación detallada la localización de los equipamientos, que permita desarrollarlos sin necesidad de la redacción de un PAU art. 24 LOTAU.

El resto de los sectores, incluye una ordenación de viales indicativos, que no se corresponden con determinaciones del art. 24.2 de la LOTAU.

INFORMES.-

A) Carreteras:

Existe informe favorable de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Existe también informe de la Diputación Provincial, quien establece una serie de condiciones.

B) Educación y Cultura:

Existe informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

Deberá incorporarse Carta Arqueológica al Plan y las determinaciones que establezca la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

Existe informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, quien establece una serie de condiciones.

D) Agricultura:

Existe Evaluación Ambiental previa, si bien no se ha comprobado su cumplimiento por la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-

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

ALEGACIONES

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

PROPUESTA:

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

- h) El Plan deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada.
- i) Deberá hacerse referencia, en suelo rústico, a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento y Modificación de la LOTAU.
- j) Deberá solicitarse informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente sobre la adecuación del Plan a la Evaluación Ambiental Previa.

- k) Deberá cumplir con el estándar de 1000 m² por cada 200 habitantes como sistema general de espacios libres.
- l) Las UA 2-3-4 y 5 no cumplen con las reservas de equipamiento del art. 31. Deberá cumplir con esta determinación.
- m) Los Sectores 1 y 2 de suelo urbanizable no contemplan la ordenación detallada. El resto de los Sectores incluye una ordenación de viales que no se corresponde con lo establecido en el art. 24.2 de la LOTAU.

Deberá cumplirse con la legalidad.

- n) Deberán recogerse los contenidos de los informes de Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, Educación y Cultura y Agricultura.

Guadalajara, 9 de junio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

3. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ROMANONES.-

I.- ANTECEDENTES.-

En la actualidad el municipio carece de planeamiento específico.

II.- POBLACION.-

El censo de población de 1998 arroja la cifra de 143 habitantes.

III.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

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

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

El P.D.S.U. cumple con esta determinación.

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

Cumple con esta determinación.

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

No se aportan datos sobre esta determinación. Por la escasa entidad urbanística del municipio no se considera necesario.

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

Cumple con esta determinación. Se aporta Evaluación Ambiental Previa de la Consejería de Agricultura. Sus conclusiones recogen una serie de determinaciones a tener en cuenta en el Plan. No se aporta informe de la Delegación de Agricultura sobre su cumplimiento.

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 aportan datos sobre esta determinación. Por la escasa entidad urbanística del municipio no se considera necesario.

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.

No se aporta el Catálogo de suelo residencial público.

No se aporta el expediente administrativo completo. Falta:

- Informe de los municipios colindantes.
- Certificado de haberse expuesto al público el Plan de Delimitación de Suelo Urbano, tanto en el D.O.C.M. como en un periódico.
- Certificado de haberse aprobado inicialmente.

IV.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

El art. 25 de la LOTAU establece que los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden uno o varios términos municipales completos, y tienen por objeto:

- a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.*
- b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.*
- c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*

Examinado el Plan de Delimitación del Suelo Urbano de Romanones, se comprueba su cumplimiento.

Observaciones.- La calificación del suelo urbano se divide en consolidado y de reserva, este último con una superficie de 15.481 m², y una superficie neta edificable de 10.320 m² deducidos 1/3 de la misma en dotaciones y viario. La previsión de viviendas en esta área es de 41, en unidades de ejecución.

No se localizan en planos las superficies destinadas a dotaciones, aunque por la escasa entidad de las mismas podría admitirse su localización en el momento de su desarrollo con un Estudio de Detalle.

V.- INFORMES.-

A) Carreteras:

Se aporta informe favorable de Carreteras de Diputación.

B) Educación y Cultura:

No se aporta Carta arqueológica. Tampoco su solicitud ante la Consejería de Educación y Cultura.

C) Confederación Hidrográfica del Tajo:

No se aporta.

D) Agricultura:

Se aporta Evaluación Ambiental Previa de la Consejería de Agricultura. Sus conclusiones recogen una serie de determinaciones a tener en cuenta en el Plan. No se aporta informe de la Delegación de Agricultura sobre su cumplimiento.

VI.- ALEGACIONES.-

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

VII.- PROPUESTA.-

Aprobación condicionada a la resolución de las deficiencias señaladas, facultando al servicio de Urbanismo para su publicación.

Guadalajara, 2 de Junio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo.

Fdo. Félix-Julio Rodríguez López.

4. INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 9 INDUSTRIAL “DANOSA” EN FONTANAR

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, 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.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales 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. 38.3 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

Superficie – 361.287 m²

SERVICIOS

Conecta el agua y alcantarillado con redes municipales.

GESTIÓN

Indirecta.

ETAPAS

Unica.

ORDENANZAS

Se aportan. Se adaptan a las NN.SS. Cumple con aprovechamientos.

DOTACIONES

Cumple con la LOTAU

15% de la superficie total con

2/3 para zonas verdes.

DOCUMENTOS.- Se aportan de acuerdo con la LOTAU. Plan Parcial, proyecto Urbanización Convenio y P. Jurídico-Económica.

OBSERVACIONES:

VISADO

El Plan Parcial no está visado por Colegio Profesional, tampoco lo está el Proyecto de Urbanización.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

No se aporta Estudio de Impacto Ambiental que cumplimente las determinaciones de la Evaluación Ambiental Previa de la Modificación de las Normas Subsidiarias que le afecta.

De conformidad con lo establecido en el título 1º de la Ley de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, en interpretación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, es preciso la Evaluación Ambiental Previa.

ACCESOS

Deberá garantizar de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley de 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la conexión viaria con la infraestructuras exterior y existentes y con la capacidad de tráfico necesaria en función de la generación que se prevea.

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SP-od-52 “NUEVO ENSANCHE” Y PLAN PARCIAL SP-od-54 “LAS FUENTES” DE MARCHAMALO

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, 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.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales 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. 38.3 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** la ordenación estructural, pero sí la localización de las zonas verdes.

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

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. ..."

ÁMBITO Y FORMULACIÓN.-

El P.A.U. se redacta para el desarrollo, por gestión indirecta, de los Sectores de suelo urbanizable SP-od-52 "Nuevo Ensanche" y SP-od-54 "Las Fuentes", de Marchamalo.

Al tratarse de dos Sectores contiguos al suelo urbano, el Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el art. 24.2 c) de la LOTAU, ya tiene establecida la ordenación detallada.

No obstante, al amparo de lo dispuesto en el art. 110.4 de la LOTAU, los promotores no aportan el documento expresivo de la asunción de la ordenación establecida en el Plan y aportan una propuesta de ordenación que ordena de forma diferente los dos Sectores.

Como quiera que el informe al que se refiere el art. 122.1 de la LOTAU, se circunscribe a comprobar la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación, es por lo que el informe se referirá separadamente a la ordenación del Sector SP-od-52 y SP-od-54.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SP-od-52 “NUEVO ENSANCHE”

CARACTERÍSTICAS.-

Superficie – 32.647 m²

Clasificación – Suelo Urbanizable.

<i>Dotaciones</i>	Ficha PGOU	LOTAU	Plan Parcial
Edificabilidad	20.591 m ² c		20.591 m ² c
Nº vivs.	192		102
Zona Verde	3.265 m ²	3.265 m ²	3.265 m ²
Equipamientos	6.529 m ²	4.118 m ²	6.529 m ²
Aparcamientos		1 plaza/100m ² c = 205	102 exterior resto interior

<i>Aprovechamientos</i>	Ficha PGOU	Plan Parcial
Aprovechamiento plan	20.591 m ² c	20.591 m ² c
Aprovechamiento tipo	0,578	
Aprovechamiento Sector	18.867	
Aprovechamiento patrimonializable (90%)	16.982	
Diferencia	3.609	3.609

Es un sector excedentario en 3.609 m² c dentro del área de Reparto ARP-501 al que pertenece.

Edificabilidad neta del Plan Parcial 1.41 m²/m² inferior a la establecida en el PGOU (1,7 m²/m²).

Servicios

Agua y Saneamiento.- Conectan con redes municipales existentes.

Ordenanzas.- Se aportan de acuerdo con el P.G.O.U.

Etapas.- 1 Etapa de 3 años.

Anteproyecto urbanización.- Se presenta

Convenio y P. Jurídico Económica

Se presenta conjuntamente con el Sector SP-od-52 “Las Fuentes”.

ORDENACIÓN

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

El Plan de Ordenación plantea una localización de las zonas verdes distinta a la contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo.

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.

VÍA PECUARIA.- El tratamiento de la misma, según memoria del Plan Parcial cuenta con informe favorable de Agricultura.

PROPUESTA.- Deberán obtener informes preceptivos de la Comisión Regional de Urbanismo y del Organismo Consultivo de Castilla-La Mancha referente a la modificación planteada sobre diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes.

PLAN PARCIAL SP-od-54 “LAS FUENTES”

Sup. Sector- 30.251 m ²	Ficha P.G.O.U.	LOTAU	Plan Parcial
Nº vivis. max.	87		83 Estimado
Zona Verde	3.025 m ²	10% - 3.025 m ²	3.025 m ²
Dotaciones	6.050	2.877,8 20m ² s/100m ² c	6.050

Sup. Construible	14.389 m ² c		14.389 m ² c
Aparcamientos		1 plaza/100 m ²	61 plaza ext; resto interiores

SERVICIOS.-

Agua.- Engancha a red municipal.

Saneamiento.- Se crea un colector de acuerdo con la ficha del P.G.O.U. a conectar a través del Sector SP-pp-53 al colector general.

<i>Aprovechamientos</i>	Ficha P.G.O.U.	Plan Parcial
Aprovechamiento (plan)	14.389 m ² c	14.389 m ²
Aprovechamiento tipo	0.578	
Aprovechamiento Sector	17.485	
Aprovechamiento patrimonializable 90%	15.736	
Diferencia	1.347 m ²	1.347 m ²

Tipología única Vivienda Unifamiliar Adosada.

El sector es por tanto deficitario en 1.347 m² c dentro del Area de Reparto ARP-501 a que pertenece.

ORDENACIÓN.- Se reordena el viario interior. Se realiza nueva delimitación excluyendo una vía agrícola perimetral del Sector.

ORDENANZAS

Se mantiene las del P.G.O.U. para viv. unifamiliar adosada.

Se produce pequeños ajustes en retranqueos, a fondo 3 metros y a esquina obligatorio. A fachada regirán la alineación total del bloque de adosados.

Etapas – Unica – 3 años

Estudio Económico-Financiero. Se presenta estudio de viabilidad económica del Plan, entrando dentro de márgenes razonables.

Anteproyecto Urbanización.- Se presenta.

Convenio y Proposición Jurídico-Económica

Se presentan conjuntamente con el Sector SP-od-52 “Nuevo Ensanche”.

PROPUESTA:

Vistos los antecedentes de este informe, se considera que no debe aprobarse y adjudicarse el P.A.U. hasta que con referencia al Plan Parcial del Sector SP-od-52, se haya emitido el informe vinculante por la Comisión Regional de Urbanismo (Art. 39.3 LOTAU) y del Órgano Consultivo de Castilla-La Mancha (Art. 54.9 e) de la Ley del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha).

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PAU DEL SECTOR 3 ZONA – 1 “ERAS DE SAN SEBASTIAN” EN TORREJÓN DEL REY

OBJETO

El motivo de la Modificación, es adaptar los linderos en una zona colindante con el término municipal de Valdeavero, para ajustarse a la delimitación del término municipal.

Superficies.- La modificación supone reducir en 2.237'20 m² la superficie global del Sector que tenía 185.546 m², quedando en 183.406'80 m².

Reordenación

Las modificaciones en la ordenación planteadas suponen:

- A) – Apertura de una nueva calle.
- B) – Aumento del número de parcelas sin superar la densidad máxima permitida por las NN. SS.
- C) – Reubicación de las parcelas de dotación social.

CUMPLIMENTOS LEGALES

Las modificaciones planteadas se realizan dentro del cumplimiento de los requisitos mínimos según la LOTAU y las NN. SS.

- A) La apertura de calle se realiza mediante la modificación del Plan Parcial aportado.
- B) Densidad
El nº de parcelas aumenta de 373 a 407, es decir 34 parcelas, cumpliendo no obstante con la densidad impuesta por las Normas Subsidiarias de 25 vivs/Ha. que permitirían para las 18'34 Has. resultantes un total de 458 viviendas.

Aprovechamiento

No obstante el aumento del nº de parcelas se mantiene el aprovechamiento global patrimonializable de 57.925'7 m².

Equipamientos

Se mantienen las superficies de parcelas de dotaciones de equipamientos, cumpliendo con los 20 m²/100m² construidos, ya que el aprovechamiento no se altera.

Zonas verdes.- Se mantiene su superficie y ubicación, por lo que resulta un superavit sobre el 10% exigible de 223'7 m², al verse disminuido el sector en 2237'2 m².

- C) Se reordenan los equipamientos de dotación social en tres zonas manteniendo la superficie global de 4.456 m².

OBSERVACIONES- Falta visado del colegio profesional.

PROPUESTA-

Informe favorable condicionado al visado colegial.

Guadalajara 13 de mayo de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL ESCRITO DE SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE CHILOECHES, SOBRE RECTIFICACIÓN DE ERRORES DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 28 de abril de 2003 se presenta por el Ayuntamiento de Chiloeches escrito en el que comunica a la Comisión Provincial de Urbanismo que se han detectado algunos errores en el P.O.M., por lo que solicita su subsanación.

Los errores observados son los siguientes:

A) En los planos:

Zona rotonda: con CM 2004, fincas Inper C.B., y zona próxima a S.S.-5, finca club. En el plano O.1 aparece como suelo urbano y en el plano O.2 lo hace como Terciario Comercial Residencial.

Zona de Palacio: En el plano O.3 aparece como Zona Verde Pública y en el O.1.2 lo hace como Suelo Urbano, cuando es Zona Verde Privada.

Zona calle Padilla: En los planos O.3 y O.3.1 aparece grafiada una calle en una finca particular, y es una servidumbre no una calle.

En los planos O.10, O.11, O.12 y O.13 donde dice Ordenación detallada, debe decir (como en los planos O.14 y O.15) Propuesta de Ordenación.

B) En las Normas Urbanísticas:

En la página 144 Ficha de Gestión Urbanística del Sector 7, falta en observaciones una especificación: "Parte proporcional indemnización cese actividades Sector 9).

En la página 108, primer párrafo, donde dice "...y las zonas verdes vinculantes en los planos de Ordenación y Gestión. Debería añadirse para mayor claridad: "pero no así en las zonas verdes que sean Propuesta de Ordenación".

En el escrito se acompaña informe del Equipo Redactor, en el que literalmente se dice:

"1º.- No existe contradicción entre los planos O.1 y O.2.

2º.- No existe contradicción entre los planos O.3 y o.1.2, ya que la zona verde que aparece junto al Palacio se hizo pública, porque se consideró necesaria para el mejor funcionamiento del núcleo de Chiloeches.

3º.- Se corrige el plan O.3, en la que efectivamente figura una calle que no es tal.

4°.- *Se corrigen las cartelas de los planos O.10, O.11, O.12 y O.13, indicando que efectivamente son Planos de Propuesta de Ordenación.*

5°.- *Se corrige la página n° 144 de las Normas Urbanísticas.*

6°.- *Se corrige la página n° 108 de las Normas Urbanísticas".*

II.- INFORME.-

El Ayuntamiento de Chiloeches plantea la rectificación de ciertos aspectos del P.O.M., entendiéndose que se trata de errores materiales.

El art. 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dice: ***“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 actos”.***

El Equipo Redactor manifiesta, y así se comprueba, que no existe contradicción entre los planos O.1 y O.2.

Entre los planos O.1.2 y O.3 se observa contradicción en la zona verde próximo al Palacio. Deberán modificarse los planos O.1.2 y O.3 por el Ayuntamiento, a fin de que aparezca la zona verde privada o pública, en ambos documentos, ya que entre lo solicitado por el Ayuntamiento y aportado en el plano aparece una contradicción.

Se corrige el plano O.3, en el que efectivamente figura una calle que no es tal. Deberá modificarse el plano O.3.1. para suprimir la calle.

Se pretende sustituir la leyenda de los planos O.10, O.11, O.12 y O.13, de tal forma que donde dice : "Planos de Ordenación", diga: "Propuesta de Ordenación".

El art. 30. 6ª de la LOTAU establece que ***“Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen...”.***

Por su parte, el art. 37 del Reglamento de Planeamiento, al establecer las determinaciones de los Planes Generales, preceptúa que se desarrollarán , entre otros, en los siguientes documentos:

"2.- Planos de información y de ordenación urbanística del territorio".

De acuerdo con lo expuesto legal y reglamentariamente, los planos son, únicamente de información o de ordenación, no existiendo el concepto de **propuesta de ordenación**.

Por tanto, al no tratarse de un error material, sino de interpretación, no cabe tomarlo en consideración.

La sustitución en la página 144 se considera error material, al aparecer en todos los Sectores.

La sustitución de la página 108 no procede, por los motivos expuestos anteriormente con ocasión de la sustitución de los planos O.10, O.11, O.12 y O.13, al no tratarse de errores materiales.

III.- CONCLUSIÓN.

Visto el contenido de este informe, este Servicio entiende que:

1º.- Que no existe contradicción entre los planos O.1 y O.2

2º.- Que existe contradicción entre los planos O.3 y O.1.2, así como el apartado por el Ayuntamiento, por lo que deberán de redactarse planos no contradictorios con la solución adoptada por el Ayuntamiento.

3º.- Que deberá corregirse los planos O.3 y O.3.1 para suprimir la calle inexistente.

4º.- Que no procede corregir, como error material, la leyenda de los planos O.10, O.11, O.12 y O.13, por las razones expuestas anteriormente.

5º.- Que se toma en consideración el error de la página 144 de las Normas Urbanísticas.

6º.- Que no se toma en consideración el error de la página 108, por las razones contempladas en el cuerpo de este escrito.

Guadalajara, 3 de junio de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

10. INFORME AMPLIATORIO SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL POLÍGONO 13 DE PAREJA

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de octubre de 2001, emitió informe sobre el PAU referenciado, señalando la existencia de una serie de deficiencias, que deberían de corregirse antes de la aprobación definitiva.

El presente informe tiene por objeto examinar la documentación complementaria presentada para comprobar si se da satisfacción a las deficiencias observadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

RED DE AGUA POTABLE

Se aporta Acta de Inspección de la Delegación de Sanidad por la que se manifiesta que la captación de agua para consumo humano de los municipios ribereños como Sacedón, Pareja y demás urbanizaciones de la zona, se realiza en el mismo embalse de Entrepeñas.

Se aporta proyecto de captación de agua superficiales del embalse de Entrepeñas, para el abastecimiento de la Urbanización El Olivar de Pareja.

Se aporta solicitud ante la Confederación Hidrográfica del Tajo.

DEPURACIÓN

Se aporta autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El recorrido del saneamiento hasta el embalse se lleva por el camino antiguo de Sacedón a Pareja.

CARRETERAS

Existe una concesión provisional de Acceso.

Se aporta nudo de acceso de carreteras, encontrándose en tramitación ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.

EVALUACIÓN AMBIENTAL PREVIA

Con fecha 29 de mayo de 2003 se recibe de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas informe relativo al P.A.U. del Sector 13.

En el informe se hacen las siguientes conclusiones:

- *“Existe el derecho a realizar la urbanización en el sitio mencionado, si bien se deberán adoptar las debidas precauciones para evitar el medio Natural, así como para poder compatibilizar los usos:*

1.- En relación al relieve

Se evitará en la medida de lo posible la realización de desmontes y movimientos de tierra que puedan alterar, para ello el proyecto de urbanización deberá considerar esta circunstancia, evaluando las distintas posibilidades y eligiendo la más óptima posible.

2.- En relación al agua

Se deberá contar con la oportuna autorización de abastecimiento y vertido, para ello se deberá realizar proyecto de depuración de aguas residuales.

3.- En relación a la Vegetación

Se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones

- Se mantendrán en la medida de lo posible los ejemplares arbóreos más sanos y mejor conformados intentando no perder el carácter natural de la zona.*
- Por otra parte, en necesario la protección tanto de la vegetación interior y exterior, y considerando que el mayor peligro potencial son los incendios se deberá realizar en el proyecto de urbanización y plan de prevención y extinción de incendios forestales en la urbanización atendiendo a la legislación vigente y a las indicaciones de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente. Esta medida afectará tanto a la protección de las personas como de la vegetación interior y exterior a la urbanización.*

4.- En relación con la Fauna

Se tendrá en especial consideración la existencia de especies amenazadas, para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los tendidos eléctricos atenderán a la legislación de protección de aves existente.*
- En caso de encontrar ejemplares de especies protegidas dentro de la zona de urbanización se articularán las medidas necesarias con el Servicio de Medio Natural para su protección.*
- Se evitarán en la medida de lo posible los ruidos y molestias.*
- En el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta esta circunstancia.*

5.- En relación al paisaje

- Las construcciones deberán cumplir los requisitos establecidos en la LOTAU, no se realizarán grandes alturas y se utilizarán materiales integrados para no alterar negativamente al paisaje.*

- *La vegetación existente se mantendrá en la medida de lo posible compatibilizándola con el Plan de extinción de incendios forestales con el fin de alterar lo menos posible el paisaje.*

6.- En relación a las infraestructuras

- *Se deberán realizar de forma integrada con el medio y se realizarán las correcciones ambientales que se consideren necesarias, en ningún caso se dejarán descarnes del terreno sin corregir ni grandes taludes.*

7.- Otras consideraciones a tener en cuenta

- *Las actuaciones posteriores que se realicen del PAU deberán someterse a la legislación vigente en materia de medio ambiente.”*

PROPUESTA:

Vistos los documentos presentados, este Servicio emite, sobre el P.A.U. informe FAVORABLE.

Guadalajara, 4 de junio 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 TRATAMIENTO DE ÁRIDOS, A INSTALAR EN ALMOGUERA, PROMOVIDO POR ARIDOS SILÍCEOS DE ESTREMER, S.L.

OBJETO.-

Se pretende la ejecución de una planta de tratamiento de áridos en la parcela 275 del polígono 27/2 del término municipal de Almoguera.

La planta tiene como destino el tratamiento, lavado, trituración y clasificación de los áridos extraídos en la excavación y explanación necesarios para la conversión de la finca de secano a regadío, donde se pretende ubicar la planta de tratamiento.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Almoguera el 7 de marzo de 2003..

Se publica la información pública en el D.O.C.M. de 31 de marzo de 2003.

El D.O.C.M. de 26 de agosto de 2002 publica la resolución de 17 de julio, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto "Aprovechamiento de áridos Maquillón", considerando viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el estudio de impacto ambiental y en la resolución.

Por su parte, el D.O.C.M. de 2 de abril de 2003 publica la resolución de 22 de febrero del mismo año, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado Plan de restauración para una planta de tratamiento y clasificación de áridos en la cantera Maquillón, cuyo promotor es Aridos Silíceos de Extremera, S.A., en el término municipal de Almoguera

En la mencionada resolución, se dice:

"Examinada la documentación presentada y vista la situación física actual de la zona de estudio, 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, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo (Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Guadalajara).....- El proyecto que se evalúa es una planta de tratamiento y clasificación de áridos".

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 60 c) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 c) de la LOTAU, con declaración de impacto ambiental favorable.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en las declaraciones de impacto ambiental de 17 de julio de 2002, publicada en el D.O.C.M. de 26 de agosto de 2002, y en la declaración de impacto ambiental de 22 de febrero de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 2 de abril de 2003.

Guadalajara, 27 de mayo 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 LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES DE PISCINAS, SITUADO EN EL POBLADO DE LA CENTRAL NUCLEAR JOSÉ CABRERA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONACID DE ZORITA, SOLICITADO POR UNIÓN FENOSA GENERACIÓN, S.A.

Con fecha 25 de octubre de 2001, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó otorgar la calificación urbanística al proyecto de legalización de instalaciones de piscinas, en el poblado de la Central Nuclear José Cabrera, en el término municipal de Almonacid de Zorita.

La empresa Unión Fenosa Generación, S.A., no estuvo de acuerdo con la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y presentó recurso de alzada, alegando que las obras que pretendía legalizar databan desde hace más de 20 años.

Con fecha 12 de marzo de 2003, el Consejero de Obras Públicas resuelve el recurso de alzada presentado, y en la parte dispositiva acuerda:

"Estimar el recurso de alzada interpuesto por D. José Luis Muñoz de la Rosa, en nombre y representación de Unión Fenosa Generación S.A., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de 25 de octubre de 2001, y anulando el acto impugnado, retrotraer el expediente al momento anterior al del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y de esta forma, y si por el interesado se aporta certificado, en el que conste, que las piscinas fueron finalizadas en su construcción con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/1990, declarar que no existe necesidad de otorgar la calificación urbanística por ser de aplicación la Disposición Transitoria 5ª.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de no ser así, deberá proceder a emitir el pronunciamiento sobre la calificación que sea oportuna".

Con fecha 29 de abril de 2003, se recibe de la Consejería de Obras Públicas las alegaciones formuladas por D. José Luis Muñoz de la Rosa, en nombre y representación de Unión Fenosa Generación, S.A., a la resolución del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En dicho escrito se acompaña certificado del Alcalde de Almonacid de Zorita en el que se hace constar que en el año 1967 se presentaron en el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita los planos de ampliación de 16 viviendas sitas en el poblado de la Central Nuclear de Zorita.

Por todo ello, procede que por la Comisión Provincial de Urbanismo se acuerde la innecesariedad de la calificación urbanística.

Guadalajara, 27 de mayo 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 LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES DE PISCINAS, SITUADO EN EL POBLADO DE BOLARQUE, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMONACID DE ZORITA, SOLICITADO POR UNIÓN FENOSA GENERACIÓN, S.A.

Con fecha 25 de octubre de 2001, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó otorgar la calificación urbanística al proyecto de legalización de instalaciones de piscinas, en el poblado de Bolarque, en el término municipal de Almonacid de Zorita.

La empresa Unión Fenosa Generación, S.A., no estuvo de acuerdo con la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y presentó recurso de alzada, alegando que las obras que pretendía legalizar databan desde hace más de 20 años.

Con fecha 12 de marzo de 2003, el Consejero de Obras Públicas resuelve el recurso de alzada presentado, y en la parte dispositiva acuerda:

"Estimar el recurso de alzada interpuesto por D. José Luis Muñoz de la Rosa, en nombre y representación de Unión Fenosa Generación S.A., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de 25 de octubre de 2001, y anulando el acto impugnado, retrotraer el expediente al momento anterior al del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y de esta forma, y si por el interesado se aporta certificado, en el que conste, que las piscinas fueron finalizadas en su construcción con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/1990, declarar que no existe necesidad de otorgar la calificación urbanística por ser de aplicación la Disposición Transitoria 5ª.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de no ser así, deberá proceder a emitir el pronunciamiento sobre la calificación que sea oportuna".

Con fecha 29 de abril de 2003, se recibe de la Consejería de Obras Públicas las alegaciones formuladas por D. José Luis Muñoz de la Rosa, en nombre y representación de Unión Fenosa Generación, S.A., a la resolución del recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En dicho escrito se acompaña certificado del Alcalde de Almonacid de Zorita en el que se hace constar que la construcción de los edificios, viviendas y piscina de Bolarque se realizó hace más de veinte años,

Por todo ello, procede que por la Comisión Provincial de Urbanismo se acuerde la innecesariedad de la calificación urbanística.

Guadalajara, 26 de mayo 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 EJECUCIÓN DE CASA DE APEROS, EN LUPIANA, TRAMITADO POR D. ARMANDO ELORRIAGA PARDO.

El Ayuntamiento de Lupiana, con fecha 15 de febrero de 2001, remite proyecto de ejecución de casa de aperos, promovido por D. Armando Elorriaga Pardo.

Con fecha 25 de abril de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo, tras distintos requerimientos al Ayuntamiento y al interesado, acuerda declarar la caducidad del expediente administrativo.

Presentado recurso de alzada, el 7 de febrero de 2003, el Consejero de Obras Públicas, dicta la siguiente resolución:

"Estimar el recurso de alzada interpuesto por D. Armando Elorriaga Pardo, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de 25 de abril de 2002, y ordenar la retroacción del expediente al momento anterior al acuerdo de declaración de caducidad por la Comisión Provincial de Urbanismo, a fin de que el interesado pueda aportar la documentación solicitada".

Con fecha 21 de marzo de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó suspender el procedimiento de la calificación urbanística, a fin de que por el promotor se justificara la superficie de la parcela donde se ha ejecutado la construcción.

El 8 de abril de abril de 2003, por el interesado se aporta fotocopia de la Gerencia Territorial del Catastro, donde aparecen las superficies del terreno, totalizando 1,1860 Has.

En el caso presente, como ya se indicó en el informe anterior, de fecha 3 de marzo de 2003, tanto del contenido del documento como del informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, se trata de una vivienda unifamiliar ya ejecutada.

De acuerdo con la Ley 1/2003, de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico no necesita de la previa calificación urbanística, si bien deberán cumplir con los requisitos establecidos en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, de 31 de marzo de 2003 (publicada en el D.O.C.M. del 8 de abril de 2003).

El art. 5 de dicha disposición establece que la parcela mínima en suelo rústico no urbanizable de especial protección será de tres hectáreas, y en suelo rústico de reserva, la superficie será de una hectárea.

De acuerdo con lo expuesto, se propone que por la Comisión Provincial de Urbanismo se dicte acuerdo sobre la innecesariedad de la calificación urbanística, por causa de la modificación legislativa, debiendo comprobar el Ayuntamiento, cuando conceda la licencia, si se cumplen con las condiciones establecidas en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

Guadalajara, 27 de mayo de 2003.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL ANTEPROYECTO DE REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICIOS PARA APARTAMENTOS RURALES, EN MOLINA DE ARAGÓN, PROMOVIDO POR PROTECCIONES GALVÁNICAS, S.A.

OBJETO.-

Se pretende la reforma y acondicionamiento de edificio existente, para apartamentos rurales.

El edificio que pretende reformarse es un antiguo molino harinero, de 287 m², teniendo la finca donde se sitúa, una extensión de 2.273 m².

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Molina de Aragón el 14 de febrero de 2003.I.

Se publica la exposición pública en el D.O.C.M. de 14 de marzo de 2003.

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

- *"El objetivo del proyecto es una rehabilitación integral del conjunto del edificio conocido como Molino de la Cruz, para destinarlo a un uso turístico. Para ello se plantea la adaptación y transformación de las actuales dependencias a partir de la distribución original del molino.- En el proyecto se pretende construir diez apartamentos, dos estudios y las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la actividad. Las obras de reforma pretende en todo momento mantener la configuración y estética actual del edificio, el cual se encuentra perfectamente integrado en el entorno en el que se ubica.- Revisado el proyecto y visitada la zona de ubicación, el informe ambiental del proyecto es positivo, sujeto al siguiente condicionado:*
- *Se respetarán los pies arbóreos y arbustivos que existen alrededor del edificio y en la finca.*
- *Las obras no afectarán al canal que atraviesa la finca, quedando éste en las mismas condiciones en las que se encuentra actualmente una vez finalizadas las obras"*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

El art. 60 f) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

El día 9 de abril de 2003, entra en vigor la Orden de la Consejería de Obras Públicas por la que se aprueban las Instrucciones técnicas de planeamiento en suelo rústico.

El art. 9.3 de dicha Orden establece la superficie mínima de la finca para establecimientos de turismo rural, fijándola en una hectárea. La disposición transitoria única de dicha disposición establece que las limitaciones establecidas en la presente instrucción no serán de aplicación a las obras, construcciones e instalaciones ya implantadas o en curso de realización al amparo de la correspondiente calificación o licencia en el momento de su entrada en vigor.

En el presente caso, se está ante una obra de reforma sobre una edificación existente, por lo que, a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Orden citada, no le será de aplicación el régimen jurídico regulado en la misma por lo que a superficies se refiere. En consecuencia con lo dicho, procede la calificación urbanística.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 28 de mayo de 2003.
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 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”.

Con fecha 25 de abril de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otros, adopta el siguiente acuerdo:

“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.”*

El 5 de mayo, Criaderos Alcarreños, S.L. remite copia de la nueva declaración de Impacto ambiental. Asimismo, el 15 de mayo actual, la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, remite copia del D.O.C.M. de 28 de abril de 2003, donde se publica la nueva declaración de impacto ambiental.

Dicha declaración de impacto considera la actuación proyectada ambientalmente viable, si bien cuando se conceda la licencia, el Ayuntamiento deberá comprobar de forma fehaciente las condiciones señaladas en la declaración..

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, dado el contenido de la Declaración de Impacto Ambiental publicada en el D.O.C.M. de 28 de abril de 2003

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la declaración de impacto ambiental.

Guadalajara, 26 de mayo de 2003.
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 NAVE AGRÍCOLA, EN TIERZO, PROMOVIDO POR DÑA EULALIA BLASCO BLASCO

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave destinada a almacén de piensos y otros productos agrarios, en una finca cercana al caserío de Salinas de Almalla.

El solar tiene forma trapezoidal y tiene una superficie aproximada de 12.500 m² y un perímetro aproximado de 1.600 m.

La superficie construida es de 232,5 m²; altura de fachada: 4,95 m; altura a cumbreras: 7,6 m; y pendiente de cubierta:30%

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Tierzo el 20 de septiembre de 2002.

Se suspende la tramitación porque no se aporta proyecto técnico.

Se publica en el D.O.C.M. de 14 de abril de 2003.

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

"El proyecto reseñado, a tenor de los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU para proyectos de naves, queda englobado en el Subgrupo B.4

El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:

- *La cubierta será de teja cerámica curva o en su caso se podrá usar las placas de fibrocemento color teja.*
- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. La especie a utilizar será sabina (*Juniperus thurifera*) (100%). La planta será de 1 o 2 savias. El marco de plantación será de 3 m x 3 m al tresbolillo. N° total de plantas: 80 plantas.*
- *Los elementos de carpintería exterior serán de color oscuro mate."*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

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

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

El art. 60 a) de la LOTAU, 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, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, otorgar la calificación urbanística solicitada.

IV.- PROPUESTA.

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

Guadalajara, 27 de mayo de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

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

Con fecha 21 de octubre de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, se presentara un proyecto reformado que recogiera las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial.

Con fecha 18 de noviembre de 2002 se presenta por D. Manuel Gallego Gómez, recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 21 de octubre de 2002.

El recurrente basó su recurso en que la nave agrícola se encontraba en un paisaje degradado, y, por tanto, debería quedar englobada en el subgrupo B.2.

La Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, en el informe que emite al recurso de alzada, señala que la nave, que ya está ejecutada, queda englobada en el Grupo B, subgrupo B.2

El Consejero de Obras Públicas, con fecha 19 de febrero de 2003, dictó, en el recurso de alzada, la siguiente resolución:

"Estimar en parte el recurso de alzada interpuesto por D. Manuel Gallego Gómez, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 21 de octubre de 2002, y, en consecuencia confirmarlo en todos sus términos, por ser ajustado a Derecho".

En el segundo de los fundamentos de derecho de la anterior resolución, se dice:

"De lo actuado en el expediente se deduce, tal y como consta en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en Guadalajara reseñado, que la nave en cuestión efectivamente queda englobada en el subgrupo B.2 y no en el subgrupo B.3 como se afirmó en un primer momento, motivo éste, por lo que procede estimar en este punto el recurso interpuesto.

No obstante, procede mantener la suspensión de la calificación solicitada, si bien, el proyecto reformado que debe presentarse deberá acreditar el cumplimiento de la medida correctora señalada en el informe antes citado y no

las determinaciones establecidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo recurrido".

Con fecha 14 de abril del presente año, el Ayuntamiento de Yebra remite Anexo al proyecto de almacén agrícola, en referencia a la resolución del Consejero de Obras Públicas.

Por todo ello, procede otorgar la calificación urbanística.

Guadalajara, 26 de mayo de 2003.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

12. INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR I-13 DE ALOVERA

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 122.1 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU), modificada por la Ley 1/2003, 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.

Por su parte, el artículo 38.3 de la LOTAU establece que cuando los Planes Parciales y Planes Especiales 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. 38.3 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

Plan.- Desarrolla el Sector I-13 de suelo urbanizable residencial.

Superficie.- 54.100,25 m²

Nº de viviendas.- 135. Cumple densidad del Plan.

Dotaciones.- Cumple con la LOTAU.

10% de aprovechamiento.-

Servicios.- Conectan con la red municipal el agua y el Saneamiento.

Viales.- No se aporta resolución adecuada del nudo de acceso viario al sector por único punto de conexión interior del mismo con la Carretera a Quer.

Tampoco se aporta nudo exterior de acceso desde el vial de sistema general.

Aparcamientos.- Cumple.

Documentación.- Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

Visado.- No se aporta por Colegio Oficial.

Propuesta.- Informe favorable con las condiciones señaladas.

Guadalajara, 4 de junio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

13. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS EN MAZUECOS, PROMOVIDO POR GRAVERAS ÁRIDOS EL BLANQUILLO, S.A.

OBJETO.-

Se pretende la instalación de una planta de trituración y clasificación de áridos con destino a la construcción.

La planta está enclavada en una finca de una superficie de 2,4 Hectáreas.

Con el proyecto se adjunta solicitud del Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Restauración del Espacio Natural afectado por la instalación de una Planta de tratamiento de áridos.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Mazuecos el 17 de febrero de 2003..

Se publica la información pública en el D.O.C.M. de 3 de marzo de 2003.

El D.O.C.M. de 16 de mayo de 2003 publica la resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto considerando viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el estudio de impacto ambiental y en la resolución.

En la mencionada resolución, se dice:

"Examinada la documentación presentada, esta Dirección General de Calidad Ambiental considera viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el correspondiente Órgano sustantivo (Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Guadalajara), siempre que no cambien las condiciones ambientales actuales".

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

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

El art. 60 c) de la LOTAU, en su redacción dada con anterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de planeamiento, regula el régimen jurídico que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 7 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 c) de la LOTAU, con declaración de impacto ambiental favorable.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la declaración de impacto ambiental de 2 de mayo de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 16 de mayo de 2003.

Guadalajara, 4 de junio de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández