

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2003.

Asistentes:

Presidente: D. Santiago García Aranda (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda).

Vicepresidente:

D. Juan Pablo Herranz Martínez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Junta).

Vocales:

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

D. Francisco José Manso del Moral (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. Luis Miguel Fuentes Calleja (Por delegación del Ilmo Sr. Presidente de la Diputación Provincial).

Dña. María Paz López Álvarez (Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Educación y Cultura, asistida por D. Rodolfo Picazo Pérez).

D. Fernando Marchán Moreno (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo).

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

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

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López.

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández.

Excusan asistencia:

D. Germán Hierro Martínez.

Dña. Marina Alba Pardo.

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 9 de junio de

2003, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

2º.- Estudio del Proyecto de Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.-

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

Tras su finalización, se invita al Alcalde, quien manifiesta cuanto considera conveniente.

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

ACUERDO: Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.

3º.- Informe del P.A.U. de la U.E. 1 “El Erial” del P.O.M. de Torija.-

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

Debatido el contenido del Proyecto 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.

4º.- Informe del P.A.U. del Sector Industrial I – 1 “La Canteruela”, del P.O.M. de Torija.-

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

Debatido el contenido del Proyecto entre los asistentes, por unanimidad, adoptan 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.- Deberá corregirse la discrepancia observada entre el plano nº 3 y el resto, al aparecer, en aquel, un terreno colindante clasificado como urbanizable.

3º.- Antes de su aprobación y adjudicación, deberá el Ayuntamiento, solicitar el informe vinculante del órgano titular de la Carretera, a fin de dar solución al acceso planteado en el Programa de Actuación Urbanizadora.

5º.- Informe del P.A.U. del Sector Industrial I – 5 “El Moral”, del P.O.M. de Torija.-

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

Debatido el contenido del Proyecto entre los asistentes, por unanimidad, adoptan 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.- Antes de su aprobación y adjudicación, deberá el Ayuntamiento, solicitar el informe vinculante del órgano titular de la Carretera, a fin de dar solución al acceso planteado en el Programa de Actuación Urbanizadora.

6º.- Informe del P.A.U. del Polígono Industrial nº 4 de Torija.-

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

Debatido el contenido del Proyecto 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.- Informe del P.A.U. del Sector 3 del P.O.M. de Yebes.-

Por el Ponente se informa que el Servicio de Urbanismo remitió, en el mes de julio, el informe solicitado por el Ayuntamiento.

En dicho informe se hacía notar la existencia de una serie de deficiencias, que, en este momento han sido subsanadas por el Ayuntamiento, con excepción del visado colegial.

Se invita a la reunión al Alcalde y al Técnico Municipal, quienes expresan sus pareceres.

Tras un breve coloquio entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 3 de Yebes, según la redacción dada en la documentación presentada por el Ayuntamiento el 9 de septiembre de 2003.

8º.- Informe del P.A.U. del Sector 9 del P.O.M. de Yebes.-

Por el Ponente se informa que el Servicio de Urbanismo remitió, en el mes de julio, el informe solicitado por el Ayuntamiento.

En dicho informe se hacía notar la existencia de una serie de deficiencias, que, en este momento han sido subsanadas por el Ayuntamiento, con excepción del visado colegial.

Se invita a la reunión al Alcalde y al Técnico Municipal, quienes expresan sus pareceres.

Tras un breve coloquio entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 de Yebes, según la redacción dada en la documentación presentada por el Ayuntamiento el 9 de septiembre de 2003.

9º.- Informe del P.A.U. del Sector 10 del P.O.M. de Yebes.-

Por el Ponente se informa que el Servicio de Urbanismo remitió, en el mes de julio, el informe solicitado por el Ayuntamiento.

En dicho informe se hacía notar la existencia de una serie de deficiencias, que, en este momento han sido subsanadas por el Ayuntamiento, con excepción del visado colegial.

Se invita a la reunión al Alcalde y al Técnico Municipal, quienes expresan sus pareceres.

Tras un breve coloquio entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 de Yebes, según la redacción dada en la documentación presentada por el Ayuntamiento el 9 de septiembre de 2003.

10º.- Informe del P.A.U. del Sector I-10 de Alovera.-

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

Debatido el contenido del Proyecto 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.

11º.- Informe del P.A.U. del Sector SPOD 53 de Marchamalo.-

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

Debatido el contenido del Proyecto 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.

12.- Informe del Estudio de Detalle de rectificación de alineaciones oficiales en la C/ Castillo, en Drieves.-

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

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

Tras un breve coloquio entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente

ACUERDO: Informar favorablemente el Estudio de Detalle de rectificación de alineaciones oficiales en la C/. Castillo, de Drieves.

13º.- Informe del Estudio de Detalle para alteración de adosamientos, en el Sector 12 de El Casar.-

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

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

Tras un breve coloquio entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

ACUERDO: Informar favorablemente el Estudio de Detalle para alteración de adosamientos, en el Sector 12, de El Casar.

14º.- Toma de conocimiento de la aprobación definitiva de los siguientes Estudios de Detalle:

14.1.- Estudio de Detalle de la C/ Zalagorda y C/ La Dehesa, en Cabanillas del Campo.-

Se da cuenta de su aprobación municipal.

14.2.- Estudio de Detalle del SAU- 4, en Galápagos.-

Se da cuenta de su aprobación municipal.

15º.- Toma de conocimiento de la aprobación de los siguientes Proyectos de Reparcelación:

15.1.- Proyecto de Reparcelación del Sector 6 de Fontanar.-

Se da cuenta de su aprobación municipal.

15.2.- Proyecto de Reparcelación del Sector – 1, de Yebes.-

Se da cuenta de su aprobación municipal.

16º.- Calificación Urbanística en suelo rústico:

16.1.- Proyecto básico de alojamiento rural, situado en la parcela 16, polígono 12, paraje “Umbría de la Soledad” en el término municipal de Malaguilla, promovido por Cotos Compartidos de Guadalajara, S.L.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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.

16.2.- Proyecto de instalaciones de extracción, tratamiento y elaboración de áridos calizos, en Torremocha del Campo, promovido por la empresa BDEU, S.L.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la declaración de impacto ambiental de 10 de

abril de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 7 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.

16.3- Proyecto de ejecución de nave almacén destinada a usos agrícolas, situado en el polígono 5, parcela 14 y polígono 6, parcela 19, del término municipal de Robledillo de Mohernando, promovido por Hijos de Marchamalo Alcalde, C.B.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: 1º.- Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que se recogerán las condiciones establecidas en el informe elaborado por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura.

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

16.4.- Proyecto de explotación de ganado vacuno bravo, en el término municipal de El Pozo de Guadalajara, promovido por D. José Mª Sánchez García.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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.

17º.- Informes sobre los siguientes Proyectos de Obras Provisionales:

17.1.- Proyecto de instalaciones de planta para mezcla y dosificación de hormigón, en Ctra. GU-921, p.k. 0'280, en el polígono 1, parcela 5.A del término municipal de Horche, tramitado por Áridos El Tornillar, S.L.-

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

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

ACUERDO: Informar favorablemente la solicitud presentada.

17.2.- Proyecto de ejecución de nave-almacén agrícola, situada en polígono 14, parcela 3 en la finca de Sopetrán, en el término municipal de Hita, propiedad de D. Félix González Sanz.-

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

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

ACUERDO: Informar favorablemente la solicitud presentada.

18º.- Informe sobre el escrito presentado por Inversiones Soloquiz S.L., en relación al PAU Caraquiz 4ª Fase, de Uceda.-

Se informa ampliamente del contenido del escrito presentado por Soloquiz, S.L., incorporándose al acta el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo.

19º.- Informe sobre tramitación de Proyecto técnico de ejecución de instalación eléctrica “Subestación transformadora 20/132 KV de Hijes”, promovido por Parques Eólicos de Castilla-La Mancha S.A.

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

Finalizada la intervención del Ponente, se entabla un animado debate entre los asistentes, quienes polemizan sobre el contenido del artículo 65 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, según redacción dada por la Ley 1/2003. En concreto, se debate si en los proyectos de obras promovidos por los particulares y que se encuentre incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal, se entiende implícita la calificación urbanística, o por el contrario, hay que proceder a otorgarla en los términos establecidos en el artículo 64.

Tras un amplio cambio de impresiones entre los asistentes, y fundamentándose en el carácter imperativo del artículo 65.1, los asistentes entienden que hasta que no se desarrolle reglamentariamente la Ley, la calificación urbanística no se entiende implícita, debiendo procederse a su otorgamiento. Y ello es así, porque será el Reglamento, quien por imperativo de la Ley, deberá señalar los casos y los requisitos de la calificación urbanística implícita.

Por todo ello, 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.

20º.- Ruegos y preguntas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión, siendo las 13 horas del día anteriormente reseñado, de todo lo cual, yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
El Presidente

RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS

3. INFORME SOBRE EL P.A.U. DE LA U.E.-1 DE SUELO URBANO “EL ERIAL” EN TORIJA

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 Sector 26.096 m²

ORDENACIÓN

El PAU desarrolla la Unidad de Actuación UE-1 de suelo urbano no consolidado del Plan de Ordenación Municipal; incorpora un Estudio de Detalle que se ciñe a la ordenación prevista en el P.O.M.

Se cumple con las superficies para dotaciones previstas en el P.O.M.

Se aplican las ordenanzas previstas en el P.O.M.

Se aporta anteproyecto de urbanización.

GESTIÓN

Se prevé por gestión indirecta.

Se aporta los documentos determinados por la LOTAU.

En la pag. 9 de la Memoria del PAU no se indican las cesiones al Ayuntamiento de dotaciones y espacios libres.

VISADO.- Los documentos técnicos no están visados por el Colegio Profesional Correspondiente.

ALEGACIONES

Se presentan, por parte de los propietarios del suelo, escritos de alegaciones, en los que resumidamente se recoge:

1º.- Les parece más adecuado que el P.O.M. hubiera calificado de diferente manera la UE-1.

2º.- Las Parcelas son de pequeño tamaño dificultan la rentabilidad económica.

3º.- Gestión compleja, al tratarse de pequeños propietarios.

4º.- La ordenación propuesta solo beneficia a los promotores, que son los propietarios de la fábrica de harinas colindantes.

5º.- El instrumento urbanístico utilizado (Estudio de Detalle) no es el adecuado, ya que debería haberse desarrollado a través de un P.E.R.I.

6º.- La actuación es confiscatoria para los propietarios del suelo.

7º.- No se han respetado las formalidades establecidas en la tramitación del P.A.U. en lo que respecta a la notificación a los propietarios.

8º.- No se han tenido en cuenta la capacidad económica del urbanizador, por lo que vulnera, entre otros, los arts. 125 de la LOTAU, y 111 y 112 del R.D.L. 781/86, de Régimen Local.

9º.- El Estudio de Detalle, vulnera el art. 110.2 a) y b) de la LOTAU.

10º.- Respecto a la retribución del urbanizador, el P.A.U. vulnera los arts. 31 de la Ley 6/1998 del Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley de Expropiación Forzosa.

PROPUESTA.- Antes de la aprobación y adjudicación del P.A.U., el Ayuntamiento deberá subsanar las deficiencias observadas (falta del visado y señalamiento de dotaciones y cesiones), y dar una respuesta adecuada a las alegaciones formuladas.

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR I-1 INDUSTRIAL “LA CANTERUELA” DE TORIJA

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. ..."

OBJETO DEL INFORME

Se presentan tres alternativas técnica y tres anteproyectos de urbanización, correspondientes a:

- 1.- Gestión XXI, S.L.
- 2.- Manuel Agueda e Hijos, S.L.
- 3.- Parques Industriales GRAN EUROPA.

CARACTERÍSTICAS

DOTACIONES

En los tres casos se cumplen las dotaciones preceptivas según la LOTAU.

APARCAMIENTOS.-

GRAN EUROPA establece reserva para 277 aparcamientos, siendo el mínimo 1 plaza/200 m² = 361 plazas art. 31 LOTAU. No cumple.

La alternativa 3 sí prevé 332 plazas en función del aprovechamiento inferior propuesto.

La alternativa 1 prevé 6116 m² en superficie total de aparcamientos en función de los distintos tipos que marca el art. 70 del POM – 50% de vehículos ligeros, 25% de medios y 25% de pesados.

En los tres supuestos deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 31 de la LOTAU y en el art. 70 del Plan Municipal de Torija.

Servicios. Agua y Saneamiento

En los tres casos se prevé deberán conectar con redes de sistemas generales previstas pero sin ejecutar.

Deberían garantizarse las ejecuciones de estos sistemas generales con anterioridad.

No se aportan datos sobre depuraciones.

ACCESOS

No se aporta en ningún caso aprobación del acceso por el Organo titular de la Carretera.

IMPACTO-AMBIENTAL

No se aporta Evaluación de Impacto Ambiental (Anejo 2. 9a) de la Ley 5/1999 de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha).

ADJUDICACIÓN DEL PAU

El art. 122.2 y 3 de la LOTAU, dice:

“2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación.

Se preferirá la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios

afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público”.

3. La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora.”

El Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo prescrito, al tener que decidir sobre las alternativas propuestas.

VISADO

El Plan no está visado en la alternativa nº 1.

PROPUESTA.- Deberán subsanarse, antes de la aprobación y la adjudicación, las deficiencias observadas.

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME SOBRE EL P.A.U. DEL SECTOR I-5 – INDUSTRIAL DE TORIJA

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. ...”

OBJETO DEL INFORME

Se hace exclusivamente sobre la Alternativa Técnica presenta por Gran Europa, S.A.

CARACTERÍSTICAS

Se proyectan dos rotondas en la carretera de acceso.

No se aporta informe de la Unidad de Carreteras titular de la misma.

IMPACTO-AMBIENTAL

No se aporta Evaluación de Impacto Ambiental (Anejo 2. 9a) de la Ley 5/1999 de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha).

SERVICIOS

AGUA.- No aporta datos de las necesidades previstas de consumo de agua.

Se prevé el suministro desde conducción municipal por carretera de Hita, sin ejecutar. Deberá aclarar su ejecución.

SANEAMIENTO

Se conecta con un colector municipal pendiente de realizar. Se deberán aportar datos sobre su ejecución.

ORDENACIÓN

Cumple con lo previsto en la LOTAU y el POM de Torija.

APARCAMIENTOS.-

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 31 de la LOTAU y en el art. 70 del Plan de Ordenación Municipal de Torija.

DOCUMENTOS Y DETERMINACIONES

El art. 26 de la LOTAU establece:

“1. Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.*
- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*
- c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*
- d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.*
- e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación*

Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.”

Por su parte, el art. 30 de la LOTAU, determina:

“Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1.ª Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2.ª Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3.ª 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.

4.ª El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.

5.ª 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.

6.ª Los planos y la documentación gráfica correspondientes 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.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.”

El Plan Parcial que se aporta no contiene todas las determinaciones, ni todos los documentos exigidos en los arts. 26 y 30 de la LOTAU, entre ellos, principalmente, los planos de Ordenación.

GESTIÓN

Indirecta.

PROPUESTA.- Deberá resolver las observaciones planteadas.

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

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

6. INFORME SOBRE EL PAU DEL SECTOR I – 4 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL EN TORIJA

Examinada la documentación aportada se comunica:

No se aporta Plan Parcial de Ordenación del Sector.

La alternativa técnica presentada se circunscribe a tres folios sobre la ordenación planteada, denominándose DOCUMENTO DE ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El Plan de Ordenación Municipal de Torija, para este Sector I – 4 no plantea ordenación detallada, por lo que no cabe asumirla.

Por todo ello se considera:

Deberá aportarse el Plan Parcial de Ordenación del Sector, como paso previo a la confección del informe del PAU a tenor de lo dispuesto en el art. 122 de la LOTAU.

Guadalajara, 25 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR 3 EN YEBES

Superficie real.- 69.753,62 m²

-

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

Documentación.- Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

Dotaciones.- Cumple Equipamientos

Zonas Verdes – Cumple 10%. No existe ninguna zona con radio mínimo de 30 m. (Reglamento de planeamiento). Tratamiento de zonas verdes muy residual. Computa Zonas verdes de protección Carretera.

Ordenanzas.-

Aporta una Modificación de Ordenanza residencial (pag. 25) en la que parece deducirse que solo se aplica el grado 1 de la Ordenanza 5 del P.O.M. Por otra parte (pag. 20) se incluye la totalidad de esta Ordenanza con grados 1 y 2.

No queda clara cual es de aplicación.

Infraestructuras.- (pag. 26)

Agua.- Se prevé conexión con nuevas redes de la Mancomunidad del Río Tajuña.- Debe aportar informe y compromiso de la Mancomunidad. No se contempla en el Proyecto de Urbanización.

Saneamiento.-

Prevé conectar con colectores municipales y con una depuradora a ejecutar.

Debe aportar compromisos de ejecución de la depuradora.

No se contempla nada en el Proyecto de Urbanización.

Ordenación parcelas.-

Es recomendable no superar ordenaciones de parcelas adosadas de mas de 8 unidades.

No aporta dato del nº de parcelas previstas para comprobar la densidad máxima de 25 viv/Ha.

Viaro.- No se aporta la ejecución de la rotonda de acceso al sector a través de al carretera, compartida con el acceso al sector 10. Se aportará informe de carreteras.

Aparcamientos.-

Debería contabilizar que nº de aparcamientos se prevén en el viario público, con independencia del previsto en el interior de las parcelas.

Visado.- Falta visado del Colegio Profesional.

Propuesta .- Informe desfavorable para subsanar las deficiencias observadas.

Guadalajara, 17 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME COMPLEMENTARIO DEL P.A.U. DEL SECTOR 3 EN YEBES

Examinada la documentación aportada con fecha 9 de septiembre actual correspondiente al PAU de referencia, continúan pendientes las siguientes deficiencias:

Visado

Falta visado colegial.

Guadalajara, 10 de septiembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME COMPLEMENTARIO DEL P.A.U. DEL SECTOR 3 EN YEBES

Como complemento del anterior informe de fecha 17 de julio de 2003 sobre el expediente de referencia,

Se Comunica:

Dentro de la superficie de reserva de equipamientos y de acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la LOTAU, deberán reservarse las superficies necesarias para equipamiento docente según los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976.

Guadalajara, 22 de julio de 2003

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR 9 EN YEBES

Superficie total real.- 12.515,78 m²

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 **modifica** el ordenamiento territorial superior porque reclasifica terrenos de rústico a urbano para introducir un vial de conexión.

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. ..."

CARACTERÍSTICAS

Documentación.- Se aporta de acuerdo con la LOTAU

Dotaciones.-

Equipamientos – Cumple.

Zonas verdes – Cumple 10%. No tiene ninguna zona con radio mínimo de 30 m. (Rgto. de Planeamiento).

Ordenanzas.-

Aporta una Modificación de Ordenanza residencial (pag. 22) en la que parece deducirse que solo se aplica el grado 1 de la Ordenanza 5 del P.O.M. Por otra parte (pag. 16) se incluye la totalidad de esta Ordenanza con grados 1 y 2. No queda clara cual es de aplicación.

Infraestructuras.-

Agua y saneamiento conectan con redes municipales.

Viario.-

Se incluye un vial de conexión con suelo urbano a través de suelo clasificado como rústico en el P.O.M.

En la (pag. 25) de la alternativa-técnica se contemplan 2 tipos de viario y en plano 3 – aparecen 3 tipos.

Aparcamientos – Se deben establecer su nº en viario público.

Ordenación parcelas.-

Por su composición circular se superan 8 uds. de viviendas adosadas recomendable.

Nº de Parcelas

Debería aportar el dato del nº de parcelas resultante para comprobar el cumplimiento de la densidad máxima del P.O.M. 25 vivi/Ha.

Visado

Falta visado colegial.

PROPUESTA.- Informar desfavorable al afectar a reclasificación de suelo en el vial de conexión con el PAU.

Se deberá hacer mención en el PAU de esta situación y modificar el P.O.M. con la nueva clasificación del vial como suelo urbanizable.

- Se deberá cumplir en las zonas verdes con el radio mínimo de 30 m. del Reglamento de Planeamiento.
- Se aclararán los tipos de viario y el nº de aparcamientos.
- Se aportará dato sobre nº de viviendas.
- Se aclarará la ordenación de aplicación.
- Se visará el PAU.

Guadalajara, 17 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

8. INFORME COMPLEMENTARIO DEL P.A.U. DEL SECTOR 9 EN YEBES

Examinada la documentación aportada con fecha 9 de septiembre actual correspondiente al PAU de referencia, continúan pendientes las siguientes deficiencias:

Visado

Falta visado colegial.

Guadalajara, 10 de septiembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

9. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR 10 EN YEBES

Superficie real.- 97.861'15 m²

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

DOCUMENTACIÓN.- Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

Planos.-

Observación.-

No coincide la ordenación aportada en el Plano de la Memoria y el Plano 1 de la colección de planos.

Dotaciones.-

Equipamientos – Cumple.
Zonas Verdes – Cumple en superficies.

Ordenanzas.-

Aporta una Modificación de Ordenanza residencial (pag. 22) en la que parece deducirse que solo se aplica el grado 1 de la Ordenanza 5 del P.O.M. Por otra parte (pag. 17) se incluye la totalidad de esta Ordenanza con grados 1 y 2.

No queda clara cual es de aplicación.

Agua.- Se prevé conexión con nuevas redes de la Mancomunidad del Río Tajuña.- Debe aportar informe y compromiso de la Mancomunidad. No se contempla en el Proyecto de Urbanización.

Saneamiento.-

Prevé conectar con colectores municipales y con una depuradora a ejecutar.

Debe aportar compromisos de ejecución de la depuradora.

No se contempla nada en el Proyecto de Urbanización.

Ordenación parcelas.-

Es recomendable no superar ordenaciones de parcelas adosadas de mas de 8 unidades.

No aporta dato del nº de parcelas previstas para comprobar la densidad máxima de 25 viv/Ha.

Viaro.- No se aporta la ejecución de la rotonda de acceso al sector a través de al carretera, compartida con el acceso al sector 3. Se aportará informe de carreteras.

Aparcamientos.-

Debería contabilizar que nº de aparcamientos se prevén en el viario público, con independencia del previsto en el interior de las parcelas.

Visado.- Falta visado del Colegio Profesional.

Propuesta .- Informe desfavorable para subsanar las deficiencias observadas.

Guadalajara, 17 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

9. INFORME COMPLEMENTARIO DEL P.A.U. DEL SECTOR 10 EN YEBES

Examinada la documentación aportada con fecha 9 de septiembre actual correspondiente al PAU de referencia, continúan pendientes las siguientes deficiencias:

Visado.- Falta visado del Colegio Profesional.

Guadalajara, 10 de septiembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

9. INFORME COMPLEMENTARIO DEL P.A.U. DEL SECTOR 10 EN YEBES

Como complemento del anterior informe de fecha 17 de julio de 2003 sobre el expediente de referencia,

Se Comunica:

Dentro de la superficie de reserva de equipamientos y de acuerdo con la disposición transitoria 1ª de la LOTAU, deberán reservarse las superficies necesarias para equipamiento docente según los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976.

Guadalajara, 22 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

10. INFORME DEL P.A.U. DE SECTOR I – 10 RESIDENCIAL DE ALOVERA

Superficie.- 41.776,54 m²

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

DOCUMENTOS.- Se presentan de acuerdo con la LOTAU. art. 110.

ORDENACIÓN.- Se aporta Plan Parcial como alternativa técnica de la Ordenación. Desarrolla un suelo urbanizable. Cumple la densidad de 25 viv/Ha.

DOTACIONES.-

Equipamientos.- Cumple con art. 31 de la LOTAU. Se reserva superficie para dotación escolar.

Zonas verdes.- Cumple el 10% de la LOTAU.

SERVICIOS

Agua y alcantarillado conectan con las redes municipales próximas.

ORDENANZAS

Se aportan. Cumplen con las Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES.-

Falta visado de Colegio Profesional.

PROPUESTA:

Informe favorable.

Guadalajara, 22 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo. Félix Julio Rodríguez López

11. INFORME AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR S.P.O.D.53 “ARROYO DEL VAL”, 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** 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 38.790 m².

Dotaciones	LOTAU	Plan Parcial	P.G.O.U. (Ficha)
Zonas Verdes (Cumple)		3.883 m ²	3.879 m ²
Equipamiento (Cumple)	4.024 m ²	7.759 m ²	7.758 m ²

Deberá determinar el equipamiento escolar con superficie mínima de 1.200 m² (120 viviendas) según Reglamento de Planeamiento.

Se da localización diferente al Plan General al equipamiento local público social.

Aparcamientos

Se prevén exteriores más del 50% del total de viviendas, más 1 plaza por vivienda unifamiliar. Cumple. Reglamento Planeamiento.

Zonificación residencial

Se prevén 100 parcelas para viviendas unifamiliares y 20 para multifamiliar. Cumple el Plan General.

Cumple edificabilidades del Plan General.

ORDENANZAS

Cumplen con las previstas en el Plan General.

Ordenanza 0.05 para vivienda unifamiliares adosadas 04-93 para multifamiliares con bloque de 3 plantas.

Para equipamientos ordenanza 0.09.

Infraestructuras

Agua y saneamiento, conectar con redes municipales.

Documentación

Se aporta de acuerdo con la LOTAU:

- Anteproyecto de Urbanización, etc.
- Convenio y propuesta jurídico económica.

OBSERVACIONES

Falta Visado Colegio Arquitectos.

Propuesta

Informe favorable.

Guadalajara, 6 de agosto de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

12. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES QUE AFECTAN A LA FINCA N° 6 DE LA C/ CASTILLO EN DRIEVES

El contenido del Estudio de Detalle consiste en la regularización de las alineaciones actuales en la parcela de suelo urbano de referencia.

Se aporta plano de la modificación de alineaciones en la citada calle, regularizando el actual trazado.

Se considera adecuado, por lo que se informa favorablemente.

Guadalajara, 3 de septiembre de 2003

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

13. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 216-243 DEL PLAN PARCIAL – SECTOR 12 DE EL CASAR

OBJETO.- Ordenar volúmenes para conseguir adosar viviendas unifamiliares.

JUSTIFICACIÓN.- La ordenanza 4.4 del Plan parcial permite la solución siempre que no se alteren los parámetros globales de edificabilidad, ocupación y altura máxima.

Se aporta cuadro comparativo de la solución adoptada y planos descriptivos y comparativos de la imagen final.

PROPUESTA.- Informe favorable.

Guadalajara, 15 de julio de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

16.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE ALOJAMIENTO RURAL, EN MALAGUILLA, PROMOVIDO POR COTOS COMPARTIDOS DE GUADALAJARA, S.L.

OBJETO.-

Tiene como objeto la construcción de Alojamiento Rural en el término municipal de Malaguilla.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Malaguilla el 5 de junio de 2003. Al no constar completo el expediente, con fecha 10 de junio se suspende la tramitación, a fin de que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas en la tramitación.

Con fecha 22 de julio de 2003, se recibe escrito del Ayuntamiento de Malaguilla, en el que se acompaña fotocopia del D.O.C.M. de 27 de junio de 2003, en el que aparece el anuncio de exposición al público del Proyecto de referencia.

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

- *“Una vez revisado la documentación presentada, se informa que al proyecto en cuestión no le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.*
- *También se indica que según nota interior del Servicio de Medio Natural, tampoco se detecta incompatibilidad del proyecto con la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.”*

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 f) de la LOTAU, en su redacción dada con posterioridad 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.

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. 9.3 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación de alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU.

IV.- PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

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

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

16.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE INSTALACIONES DE EXTRACCIÓN, TRATAMIENTO Y ELABORACIÓN DE ÁRIDOS CALIZOS, SITA EN EL PARAJE DE LOS VALLEJOS Y LOS CERREILLOS, DEN TORRESAVIÑÁN (TORREMOCHA DEL CAMPO), PROMOVIDO POR BDEU, S.L.

OBJETO.-

Tiene como objeto obtener unos fragmentos pétreos de roca caliza en los distintos tamaños o granulometrías que el mercado o actividad de la Construcción y Obras Públicas demanda y precisa para la ejecución de las obras o trabajos constructivos.

Los terrenos se encuentran en los parajes conocidos por Los Cerrillos y Los Vallejos, dentro del término municipal de Torremocha del Campo.

El yacimiento fue objeto de explotación para los trabajos de acondicionamiento del trazado de la carretera N-II.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Torremocha del Campo el 20 de junio de 2003.

Se emite informe favorable por el Técnico municipal.

El D.O.C.M. de 7 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, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el órgano sustantivo (Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Guadalajara).

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 posterioridad 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 10 de abril de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 7 de mayo de 2003.

Guadalajara, 5 de agosto de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

16.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN DESTINADA A USOS AGRÍCOLAS EN ROBLEDILLO DE MOHERNANDO, TRAMITADO POR HIJOS DE MARCHAMALO ALCALDE, C.B.

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave-almacén destinada a usos agrícolas, fundamentalmente al almacenamiento de grano y maquinaria.

El solar en el que se quiere realizar tiene forma irregular con una superficie total de 142.902 m², encontrándose en las parcelas 14 y 19 de los polígonos 5 y 6 respectivamente.

La ocupación máxima de la edificación es del 2,10%

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Robledillo de Mohernando el 29 de mayo de 2003.

Se publica en el D.O.C.M. de 16 de junio 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 B3.*

El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:

- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. Las especies a utilizar serán encina (*Quercus ilex*) (50%) y pino resinero (*Pinus pinaster*) (50%). La planta será de 1 o 2 savias. El marco de plantación será de 3m. x 3m. al tresbolillo. N° total de plantas: 160 plantas. La plantación se realizará en época de savia parada (Otoño-invierno).*
- *Los elementos de carpintería exterior serán de color oscuro mate"*

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

Los arts. 54, 55 e), 60, 63 y 64 de la LOTAU, regulan el régimen jurídico de las construcciones en suelo rústico.

El art. 54.1.3º c) de la LOTAU, en su redacción dada por la Ley 1/2003 establece la obligatoriedad de la previa obtención de la calificación urbanística para las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

El art. 55.1. e) establece que las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

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. 63.1 de la LOTAU establece que *"las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:*

1º.- Los sustantivos siguientes:

a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar".

Por su parte, el D.O.C.M. de 8 de abril de 2003 publica la Orden de 31 de marzo del mismo año, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 4 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Asimismo, el art. 4.3 de la indicada Orden establece que la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

En el presente caso, dado que la altura de la nave es superior a 6 metros, y la construcción pretendida reúne los requisitos establecidos en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, 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, 9 de julio de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

16.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO BRAVO, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL POZO DE GUADALAJARA, PROMOVIDO POR D. JOSÉ M^a SÁNCHEZ GARCÍA.

OBJETO.-

Con fecha 23 de junio de 2003 se presenta proyecto de explotación de ganado vacuno bravo en el término municipal de Pozo de Guadalajara.

SUPERFICIE.-

Parcela de 3,00 Has.

Clasificación del Suelo según Normas Subsidiarias. Suelo rústico de reserva.-

Cumplimiento LOTAU y Orden de 31/3/2003 de la Consejería de Obras Públicas.

La Orden determina para el Sector primario en municipios de menos de 5000 habitantes la parcela mínima será de 1 Ha. en suelo rústico de reserva. Cumple con la Orden.

Normas Subsidiarias.- Cumple con sus determinaciones.

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

- *“Una vez revisado la documentación presentada, se informa que al proyecto en cuestión no le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.*
- *También se indica que según nota interior del Servicio de Medio Natural, tampoco se detecta incompatibilidad del proyecto con la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.”*

En el presente caso la construcción e instalaciones pretendidas reúnen los requisitos establecidos en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de acuerdo con la LOTAU siendo el informe de Agricultura favorable.

PROPUESTA.-

Otorgar la calificación urbanística solicitada.

Guadalajara, 3 de septiembre de 2003.
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

17.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE INSTALACIONES DE PLANTA PARA MEZCLA Y DOSIFICACIÓN DE HORMIGÓN, EN HORCHE, TRAMITADO POR ÁRIDOS EL TOMILLAR, S.L.

Con fecha 10 de julio de 2003 se remite, por el Ayuntamiento de Horche, el Proyecto de instalaciones de planta para mezcla y dosificación de hormigón, en Horche, tramitado por Áridos el Tomillar, S.L.

Se adjunta informe de la Arquitecta municipal donde se especifica que se trata de una instalación en suelo rústico, y que la misma puede entenderse como obra de carácter provisional.

El informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, de fecha 24 de julio de 2003, dice:

"El informe Ambiental queda condicionado a que se tomen las medidas correctoras siguientes:

- *El promotor deberá hacer **solicitud de las medidas contra la contaminación atmosférica**, al estar clasificada la actividad como potencialmente contaminadora de la atmósfera, según la Ley 38/1972 y su R.D. 833/1975 de 6 de febrero sobre Protección del Ambiente Atmosférico, en su anexo b.*
- *Construcción de una nueva balsa de decantación para el lavado de las hormigoneras. Se dimensionará adecuadamente, según el número de hormigoneras a servir (máxima demanda al día).*
- *Plantación arbórea perimetral de la finca en una banda de 10 metros de ancho, para aminorar su impacto visual de la instalación. Las especies recomendadas son pino carrasco y chopo en disposición irregular.*
- *El proyecto no contempla el desmontaje de las instalaciones y la restauración de la finca, al finalizar la vida útil de la planta. Deberá especificarse las medidas a adoptar en este caso.*

Estas medidas correctoras deberán venir reflejadas en un anejo al proyecto, para emitir de nuevo un informe ambiental.

Este proyecto no está encuadrado en la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y del Decreto 178/2002, de 17 de diciembre de 2002 por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley anterior, y por tanto no está sometido a Evaluación de Impacto Ambiental".

De acuerdo con el Proyecto, el objeto del mismo es el dimensionamiento de las instalaciones **provisionales**. Se trata de una planta para mezcla y dosificación de hormigón en masa, con funcionamiento totalmente automático, empleando fundamentalmente para formar el hormigón, grava, arena, cemento y agua.

El artículo 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece el régimen de autorización provisional de actividades. Dicho artículo, textualmente, dice:

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión

Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obras".

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la

Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".

En el presente caso, la obra tiene carácter provisional, por lo que procede informar favorablemente el proyecto presentado, debiendo demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como recoger en la licencia las condiciones contenidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Guadalajara, 5 de agosto de 2003.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

17.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, EN SUELO URBANIZABLE EN HITA, PROMOVIDO POR D. FÉLIX GONZÁLEZ SANZ.

Con fecha 18 de junio de 2003, se remite, por el Ayuntamiento de Hita, el Proyecto de ejecución de nave almacén, situado en la finca de Sopetrán y promovido por D. Félix González Sanz.

El proyecto se localiza en un suelo apto para urbanizar, siendo sólo posible, en opinión del técnico municipal, la concesión de licencia de carácter provisional.

Por la Delegación Provincial de esta Consejería se dirige escrito al Ayuntamiento de Hita, a fin de que se emita informe técnico municipal sobre el carácter desmontable o no de la instalación.

El Ayuntamiento de Hita aporta informe del técnico municipal que textualmente dice lo siguiente:

“Que se le exigirá al propietario que los pórticos metálicos vayan atornillados a las placas de anclaje de cimentación. Con estas características puede considerarse desmontable la instalación.”

El informe de la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de 4 de junio de 2003, dice lo siguiente:

"CARACTERÍSTICAS DE LA UBICACIÓN A EFECTOS DEL ART. 55 DE LA LOTAU:

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.3:

El informe ambiental es positivo, sujeto al siguiente condicionado:

- *Se plantará arbolado en una franja perimetral de 10 m. de ancho alrededor de la nave. La especie a utilizar será el olmo (*Ulmus pumila*) (100%). La planta será de 2 a 4 savias. El marco de plantación será de 3m. x 3 m. al tresbolillo. Nº total de plantas: 60 plantas. La apertura de hoyos se realizará con retroexcavadora. La plantación se realizará en el otoño-invierno.*
- *Los elementos de carpintería exterior serán de color oscuro mate".*

En Hita se rigen, urbanísticamente, por Normas Subsidiarias Municipales, siendo el acuerdo de su aprobación definitiva el 17 de julio de 1995.

El artículo 67 de la LOTAU establece el régimen del suelo urbanizable sin programar. Dicho artículo establece:

"En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) *Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.*

b) *Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante".*

El artículo 172 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece el régimen de autorización provisional de actividades. Dicho artículo, textualmente, dice:

"1.- Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2.- *La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obras".*

La jurisprudencia ha venido matizando el concepto de obras provisionales, así como los supuestos en que procede la autorización.

Entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de septiembre de 1997 (Referencia El Derecho 1997/7454), dice:

"TERCERO.- La argumentación del Ayuntamiento de Madrid, en cuanto referida al caso concreto que nos ocupa, es absolutamente inoperante y por tanto debe desestimarse. No alude siquiera en su escrito de alegaciones, ni ha acreditado en la primera instancia cuál sea esa diferencia de situación entre la concesión de una licencia y la denegación de la otra en el mismo edificio que está fuera de ordenación. Pero es que, sobre todo, no se puede obviar que el motivo de la denegación de la licencia a D. Raúl es que el edificio donde se ubica la actividad está fuera de ordenación. Pues bien, la cuestión suscitada tiene similitud, y en algún caso, prácticamente identidad, con otras resueltas por esta Sala; concretamente en sentencia de 7 de febrero de 1.995 se abordaba el ajuste a Derecho también, de una resolución de la Junta Municipal de Tetuán del Ayuntamiento de Madrid, de 3 de junio de 1.988 confirmada en 10 de mayo de 1.989, que denegaba licencia de apertura de una cafetería en la calle A, núm...0 en edificio fuera de ordenación. La doctrina de esta Sala (Sentencias de 20 de diciembre de 1.988, 29 de marzo, 16 de octubre de 1.989; 18 de abril de 1.990, 28 de septiembre de 1.993, 29 de marzo y 21 de julio de 1.994; 7 de febrero y 26 de junio de 1.995, 12 de noviembre de 1.996) sienta que, aunque las licencias deben otorgarse o negarse de forma reglada según se ajuste o no a la ordenación urbanística -artículos 57.1, 58.1 y 178.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976- existen casos en los que resulta viable la autorización de obras, o licencia de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan; con este tipo de licencias se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado; así, cuando está prevista una transformación de la realidad

urbanística que impediría cierto uso, pero, no obstante aquella transformación no se va a llevar a cabo inmediatamente, el uso mencionado puede autorizarse; con la salvedad, en atención al interés público, de que cuando haya de eliminarse, se procederá a hacerlo sin indemnización. Esta es la solución de equilibrio que el Derecho Administrativo significa dentro del ordenamiento jurídico; concretamente en el presente caso, en aplicación del artículo 60 del precitado Texto Refundido. La jurisprudencia que citamos viene enlazando estas licencias con el principio de la proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados -contenido del acto administrativo- y la finalidad perseguida -artículos 106.1 de la Constitución, 84.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, 83.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1.956, 40.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1.958, artículo 6 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, etc.-. En esta dirección, también las licencias provisionales -art 58.2 del Texto Refundido de 1.976- constituyen en sí mismas una manifestación de este principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos; siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación. Puede afirmarse, también, que ambos tipos de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de los derechos y se fundan en la necesidad de no impedir obras o usos, que resulten inocuos para el interés público".

En el presente caso se está ante la pretensión de realización de una nave en un suelo clasificado por las Normas Subsidiarias de Hita, como apto para urbanizar. Por tanto, el régimen jurídico de este suelo es el contemplado en el artículo 67 y 172 de la LOTAU.

Como dice la sentencia referida, con este tipo de licencias (obras provisionales) se viene a dar expresión al sentido esencial del Derecho Administrativo que aspira siempre a armonizar las exigencias del interés público con las demandas del interés privado, de forma que existen casos en los que resulta viable la autorización de obras o licencias de usos, que no se acomoden a lo estrictamente previsto en el Plan.

El Tribunal Supremo, al analizar los casos planteados, resuelve aplicando el principio de proporcionalidad. Proporcionalidad que debe existir entre los medios utilizados y la finalidad perseguida, considerando que las licencias provisionales constituyen en sí mismas una manifestación del principio de proporcionalidad en un sentido eminentemente temporal: si a la vista del ritmo de ejecución del planeamiento, una obra o uso provisional, no va a dificultar dicha ejecución, no sería proporcionado impedirlos, siempre, claro está, sin derecho a indemnización cuando ya no sea posible su continuación.

El problema mayor que podría plantearse sería el del carácter desmontable de la instalación, como así lo establece el artículo 172. Pero, a juicio de este Servicio, cabría considerarse, como establece el Tribunal Supremo que este tipo de licencias son un último esfuerzo de nuestro ordenamiento jurídico para evitar restricciones no justificadas al ejercicio de derechos, que resulten inocuos para el interés público.

En este sentido cabe informar favorablemente la instalación solicitada, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la anotación de su demolición, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, debiendo recogerse en la licencia, las condiciones establecidas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y por el informe del técnico del Ayuntamiento.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández.

18. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL ESCRITO PRESENTADO POR D. RAMÓN FERNÁNDEZ HONTORIA GANDARIAS, EN REPRESENTACIÓN DE INVERSIONES SOLOQUIZ, S.L., EN EL QUE ACOMPAÑA INFORME SOBRE EL P.A.U. DE LA CUARTA FASE DE LA URBANIZACIÓN CARAQUIZ, EN UCEDA.-

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de julio de 2003, se recibe, en esta Delegación Provincial, escrito de D. Ramón Fernández Hontoria Gandarias, en representación de Inversiones Soloquiz, S.L., en el que acompaña informe del letrado D. Francisco Perales Madueño, en relación con el P.A.U. de la Cuarta Fase de la Urbanización Caraquiz, en Uceda.

El mencionado informe, textualmente, dice:

“1.- El Programa de actuación urbanizadora citado se aprobó definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento de Uceda de 25 de septiembre de 2001, y se inscribió con el nº 42 en el Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Castilla-La Mancha.

2.- Con fecha 19 de noviembre de 2001 se suscribió un convenio urbanístico entre Inversiones Soloquiz, S.L. y Arbustos Vivaces, S.a. con el Ayuntamiento de Uceda, prestándose por Inversiones Soloquiz, S.L. aval bancario por importe de 74.339.253 pesetas, o 446.787,91 euros, para garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

3.- No obstante lo anterior, como consecuencia de denuncias presentadas, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara adoptó el Acuerdo, de fecha 25 de abril de 2002, por el que requirió al Ayuntamiento de Uceda para que iniciara el procedimiento para declarar lesivo al interés público el Acuerdo municipal de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora. Este Acuerdo se basaba en la supuesta necesidad de proteger determinadas áreas del Sector frente a la actividad urbanística. Ninguna actuación administrativa se ha iniciado que haya podido limitar los efectos ni la vigencia de dicho Programa, cuya ejecución podría iniciarse válidamente en cualquier momento por haberse cumplido todos los requisitos o presupuestos exigidos, entre otros, por el artículo 109 de la Ley 2/1998, de 4 de julio. La aprobación del Plan Parcial produce los efectos señalados en el artículo 42, entre los cuales destacan la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, la ejecutividad de sus determinaciones y el carácter indefinido de la vigencia del Plan.

4.- La suspensión de los efectos de un Plan sólo puede ser acordada por el Consejero de Obras Públicas, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y audiencia del municipio afectado para su revisión o modificación, y con la obligación de dictar normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/1998, de Castilla-La Mancha. No habiéndose aplicado este precepto la ejecutividad del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial es indudable.

5.- Después de varios informes sobre la afección al medio natural del PAU aprobado se ha llegado a la conclusión de que las zonas o rodales que pueden merecer protección están situados en la parte del PAU que se encuentra al norte de la Avda. del Sauce, que es el eje fundamental de dicho PAU y de las fases anteriores de Caraquiz, como se señala en el Plano adjunto.

6.- Como consecuencia de aquellos informes se llega a la conclusión de que la protección de aquellas zonas puede instrumentarse mediante una modificación del PAU y del Plan Parcial con arreglo a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 2/1998 de Castilla-La Mancha. Esto representa una evidente economía de procedimiento, si es voluntariamente aceptado por INVERSIONES SOLOQUIZ, S.L., cuyo derecho a la ejecución del Plan es manifiesto. Concretada la modificación en la zona situada al norte de la Avda. del Sauce, la zona situada al sur de esta avenida, al no resultar afectada por la modificación, puede ser objeto

de desarrollo mediante la ejecución del PAU aprobado y no suspendido. Ninguna norma impide la ejecución de un Plan Parcial por el hecho de que se tramite una modificación puntual del mismo, en la zona no afectada por la modificación. Según la información técnica facilitada las zonas situadas al norte y al sur de la Avda. del Sauce tienen saneamiento independiente entre sí, con dos salidas distintas, aunque confluyan en una única estación depuradora.

7.- Acordada, convencional o unilateralmente, la modificación del Plan Parcial del PAU, como modificación de la ordenación de los terrenos situados al norte de la Avda. del Sauce para su protección mediante la calificación de espacios libres o, en su caso, deportivos, debe permitirse la ejecución del mismo en la zona no afectada por la modificaciones por aplicación de la ejecutividad de dicho planeamiento y del Programa, cuya suspensión sólo podría acordarse por el Consejero de Obras Públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/1998, antes citada.”

Con fecha 22 de marzo de 2001, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, con respecto al P.A.U. de la 4ª Fase de la Urbanización Caraquiz, de Uceda, emitió informe favorable, teniendo en cuenta que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente se había pronunciado favorablemente.

A la vista del informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, el Ayuntamiento de Uceda, con fecha 25 de septiembre de 2001, aprobó y adjudicó a Inversiones Soloquiz, S.L. el PAU referido.

Con fecha 9 de abril de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara emite nuevo informe sobre el P.A.U. en el que se señala que en una serie de "rodales" que se encuentran en el ámbito del Plan Parcial, no es posible la urbanización.

Como consecuencia de ello, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, con fecha 25 de abril de 2002, adopta el siguiente acuerdo:

“1º.- Requerir al Ayuntamiento de Uceda, para que, de conformidad con lo expuesto en el informe del Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta, se inicie el procedimiento para declarar lesivo al interés público el acuerdo del 25 de septiembre de 2001 de dicho Ayuntamiento, relativo a la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la 4ª fase de la urbanización Caraquiz.

2º.- En relación con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, la Comisión Provincial de Urbanismo hace las siguientes precisiones: a) De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, se asume cuantas determinaciones negativas para la actividad urbanística se contienen en el informe (rodales A, B, C, D, E, F, G y K). b) Respecto de las áreas (rodales H, I, J, L, M, N y O) que el informe contempla como susceptibles de desarrollo urbanístico, la Comisión plantea sus reservas, dada la existencia, en algunas zonas o rodales, de especies protegidas, remitiéndose a la redacción de un Plan Selvícola que contemple la compatibilidad de la actividad urbanística con la protección de la naturaleza, cuando se redacte un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora.”

Con fecha 21 de octubre de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, a la vista del informe elaborado por la Fundación General de la Universidad Politécnica de Madrid, aportado por el Ayuntamiento de Uceda, adopta el siguiente acuerdo:

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

Hasta el momento no se tiene constancia de que el Ayuntamiento de Uceda haya iniciado el trámite para la declaración de lesividad del acuerdo adoptado por el mismo, relativo a la aprobación y adjudicación del P.A.U., ni tampoco se ha recibido el informe solicitado a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara.

INFORME

En el informe emitido por la empresa Inversiones Soloquiz, S.L. se manifiesta que las zonas o rodales que pueden merecer protección están situados en una parte del PAU, cuya protección puede instrumentarse mediante una modificación del PAU y del Plan Parcial con arreglo a lo dispuesto en el art. 39 de la LOTAU.

Por otra parte, manifiesta que la suspensión del Plan sólo es posible por el órgano y a través del procedimiento previsto en el art. 43 de la LOTAU. Situación que no se ha producido. En consecuencia, considera que el Plan está en vigor, desplegando sobre el mismo los efectos que establece el art. 42 de la LOTAU (el informe dice art. 62), entre los que se encuentran la ejecutividad de sus determinaciones.

Como consecuencia de todo ello, considera que si por Inversiones Soloquiz, S.L. se acepta la modificación del Plan Parcial, podría ejecutarse la zona no afectada del PAU, ya que no existe ninguna norma que impida la ejecución de un Plan Parcial por el hecho de que se tramite una modificación puntual del mismo.

A juicio de este Servicio, son varias las cuestiones planteadas.

En cuanto a la vigencia del P.A.U.-

En primer lugar, el informe mantiene la vigencia del PAU y Plan Parcial aprobado y adjudicado definitivamente por el Ayuntamiento. Para ello, alega que el P.A.U. no ha sido suspendido por el órgano competente, de conformidad con lo previsto en el art. 43, por lo que el mismo está en vigor.

Es cierto que la suspensión del Plan, en todo o en parte, puede acordarse por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo y Audiencia del Municipio afectado.

Como tal resolución no se ha producido, es lo cierto que, por esta vía, no se ha producido la suspensión del P.A.U.

Por otra parte, el art. 104 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece que iniciado el procedimiento de revisión de oficio, el órgano competente para resolver podrá suspender

la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

En el caso presente, lo que la Comisión Provincial de Urbanismo acordó fue requerir al Ayuntamiento para que iniciase el procedimiento de lesividad para declarar el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU lesivo al interés público.

Como quiera que no se tiene constancia de que se haya iniciado el procedimiento por el Ayuntamiento, es de presumir, que por esta vía, tampoco se ha producido la suspensión del Plan.

Por tanto, nada hay que objetar a la vigencia del Plan.

En cuanto a la compatibilidad de la ejecución con la modificación del Plan.-

En el escrito remitido por Inversiones Soloquiz, S.L. se manifiesta la posibilidad de ejecutar el Plan Parcial en la zona no afectada por la modificación del PAU, una vez acordada convencional o unilateralmente la modificación del Plan.

El Plan Parcial de Caraquiz, 4ª Fase, tiene una superficie de 821.581 m².

En el informe elaborado por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara el 7 de abril de 2002 (origen del requerimiento de lesividad al Ayuntamiento de Uceda), se manifiesta que los rodales A-B-C-D-E-F-G y K deben declararse suelo rústico de protección ambiental, aunque cabe la posibilidad de ubicar en ellos zonas verdes de cesión obligatoria, siempre que su regulación específica impida todo tipo de afecciones a su cubierta vegetal.

Los rodales H-I-J-L-M-N y O, según el informe referido, son de menor valor ambiental y es posible la urbanización.

De acuerdo con el contenido del informe de Agricultura, aproximadamente la mitad del ámbito del Plan Parcial debe declararse suelo rústico de protección ambiental, por lo que en el mismo no sería posible el desarrollo de la urbanización. Hay que tener en cuenta que el Plan Parcial ordena una zona de 821.158 m², de los cuales, la mitad, aproximadamente, no van a tener ningún tipo de aprovechamiento.

La primera consecuencia de esta reducción del ámbito de actuación del Plan Parcial va a ser la necesidad de una nueva ordenación, ya que la mayoría de las dotaciones públicas se encuentran localizadas en la zona o "rodales" que el informe de Agricultura y Medio Ambiente dice que tiene que clasificarse como suelo rústico de protección ambiental.

Así pues, al comportar la modificación del Plan Parcial una diferente ordenación de la única zona posible de actuación, o dicho de otro modo, del nuevo ámbito del Plan Parcial, a juicio de este Servicio no parece posible que antes de ordenarse el nuevo ámbito de actuación puedan llevarse a cabo las obras de urbanización.

En consecuencia, consideramos que no es posible la compatibilidad de la ejecución del Plan Parcial, ya que la zona modificada, forzosamente, ha de ser aquella donde se pretende la actuación.

C) Necesidad de autorización administrativa para la ejecución del Plan.-

En el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se dice, entre otras cosas, lo siguiente:

“En el mes de noviembre de 2001, Dña. Ángeles Encinas Gayas, vecina de Caraquiz, nos alertó de un posible error en la valoración de la vegetación. Al día siguiente se acudió a reconocer el monte, se descubrió el error, e inmediatamente a continuación se notificó al Ayuntamiento y Promotor la existencia de vegetación cuya corta o descuaje está sujeto a autorizaciones específicas que no podían considerarse comprendidas en el informe inicial positivo. Esta notificación se repitió en el mes de enero de 2002”.

Más adelante, el mismo informe, dice:

“En consecuencia la destrucción de arbolado y matorral que conllevan, exige que se solicite ésta de forma expresa a la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente”.

Por último, el informe, dice:

“Los rodales en los que se considera posible el desarrollo de la actividad urbanizadora, H, I, J, L, M, N y O, están mayoritariamente poblados de matorral o tapiz herbáceo. Sin embargo todos ellos poseen pies aislados de especies arbóreas, como encina, quejigo, enebro, incluso otras no detectadas. A tenor del artículo 10 de la Ley de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, su corta precisa de solicitud específica, y autorización, ambas expresas. En consecuencia, una vez que el Promotor conozca las características del nuevo Plan de Actuación Urbanizadora debe solicitar licencia o autorización para cortar los ejemplares de las referidas especies en los referidos rodales, con indicación sobre cartografía suficientemente detalladas, que incluya viales, con sus desmontes y terraplenes, y parcelas, de las siguientes características de cada pie a cortar:

- *Ubicación en cartografía suficientemente detallada.*
- *Especie*
- *Diámetro normal.*
- *Diámetro de copa.*
- *Altura total.*
- *Pendiente y orientación de la ubicación”.*

Así pues, aunque el P.A.U. esté en vigor, como manifiesta el informe de parte, para poder actuar en la zona de posible actividad urbanizadora es necesario que, de forma expresa, se solicite la corta de las especies arbóreas, así como, de la misma forma, se autorice.

Por todo ello, este Servicio, resumidamente, considera:

1º.- Que el P.A.U. está en vigor, si bien con un requerimiento al Ayuntamiento de Uceda para que declare lesivo al interés público su aprobación.

2º.- Que no se considera viable la compatibilización de la ejecución del Plan con la modificación del mismo.

3º.- Que en cualquier caso, para la realización de obras de urbanización, es necesaria la solicitud de corta de especies protegidas y autorización expresa por el órgano competente.

Guadalajara, 18 de julio de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

Vº Bueno:
El Jefe del Servicio

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

19. INFORME URBANÍSTICO DEL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA 20/132/KV, EN HIJES.-

Por el Ayuntamiento de Hijes se remite expediente administrativo, acompañando solicitud de licencia municipal para instalación transformadora 20/132/KV, así como proyecto descriptivo de la obra.

Todo ello, se remite a los efectos que determina el art. 64 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero.

En el expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento de Hijes, el día 9 de septiembre de 2003, figura la resolución de la Dirección General de Industria y Energía de 2 de julio de 2003, de aprobación de proyecto de ejecución de la instalación eléctrica “subestación transformadora 20/132 KV de Hijes”.

El art. 64 de la LOTAU, al que hace referencia el Ayuntamiento de Hijes, regula el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por los particulares en suelo rústico.

El art. 65 de la LOTAU establece:

“1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local, se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten. Asimismo, en los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrá entenderse implícita dicha calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares, y que se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal”.

Por su parte, la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, regula los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

El art. 2º de dicha Orden establece los ámbitos y tipologías, a los efectos del art. 63.1.1º de la LOTAU, delimitando, entre los usos dotacionales los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades incluida la generación, redes de transporte y distribución.

El art. 11 de la misma disposición regula la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones de equipamientos de titularidad privada. El apartado 2 de dicha disposición, establece:

“En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca”.

Visto cuanto antecede en este escrito, se considera, que por aplicación de lo dispuesto en el art. 65 de la LOTAU, la calificación urbanística se considera implícita al tratarse de un proyecto de obra promovido por particulares y que está aprobado por la Administración Autonómica (Resolución de la Dirección General de Industria y Energía, de 2 de julio de 2003), debiendo el Ayuntamiento, al conceder la licencia, comprobar que se cumplan los requisitos establecidos en la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003.

Guadalajara, 10 de septiembre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández