

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2003.

Asistentes:

Vicepresidente, en funciones de Presidente:

D. Juan Pablo Herranz Martínez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Junta, asistido por D. Julián García García).

Vocales:

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

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

D. José Luis López Malla (Por delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Agricultura).

Dñ. Agustín Leal Pascual (Por delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura).

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

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

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

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecta, experta en urbanismo).

D. Rafael de Mora Fernández (Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, experto en urbanismo).

Ponente:

D. Félix Julio Rodríguez López (Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas)

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández

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

2º.- Informe del P.A.U. del SAU-2, del P.O.M. de Pioz.-

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 en todo aquello que no contradiga las consideraciones siguientes:

- a) El presente informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante, al no modificar el Plan la ordenación estructural prevista en el P.O.M. de Pioz.
- b) Como consecuencia de la anterior consideración, los contenidos del Plan de Ordenación Municipal son **vinculantes** para el desarrollo del Plan Parcial.
- c) El Plan Parcial y el Convenio Urbanístico que se firme con el adjudicatario, deberá recoger el contenido de la ficha de desarrollo del Sector S.U.-2 del Plan de Ordenación de Pioz, en el que se recojan las cesiones y condiciones de desarrollo.
- d) Asimismo, el Convenio Urbanístico deberá cuantificar el coste de la depuradora y el coeficiente de participación en la ejecución de la misma.
- e) En el expediente administrativo deberá quedar constancia del informe del técnico municipal.
- f) Por último, el desarrollo del Sector estará condicionado a la ejecución de las actuaciones imprescindibles para su funcionamiento.

3º.- Informe del P.A.U. del Sector S.U.-9 del P.O.M. de Pioz.-

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 en todo aquello que no contradiga las consideraciones siguientes:

- a) El presente informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante, al no modificar el Plan la ordenación estructural prevista en el P.O.M. de Pioz.

- b) Como consecuencia de la anterior consideración, los contenidos del Plan de Ordenación Municipal son **vinculantes** para el desarrollo del Plan Parcial.
- c) El Plan Parcial y el Convenio Urbanístico que se firme con el adjudicatario, deberá recoger el contenido de la ficha de desarrollo del Sector S.U.-9 del Plan de Ordenación de Pioz, en el que se recojan las cesiones y condiciones de desarrollo.
- d) Asimismo, el Convenio Urbanístico deberá cuantificar el coste de la depuradora y el coeficiente de participación en la ejecución de la misma. Igualmente, deberá quedar constancia escrita del compromiso de cesión de suelo y ejecución del vial A-2 y 3 contenido en la ficha de desarrollo del Sector del Suelo apto para urbanizar S.U.-9
- e) Por último, el desarrollo del Sector estará condicionado a la ejecución de las actuaciones imprescindibles para su funcionamiento.

4º.- Informe del P.A.U. del Sector 11 Industrial U.E.-11-B de las Normas Subsidiarias del Casar.-

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

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.

5º.- Informe del P.A.U. del Sector S.P. PP-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: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

2º.- En el Convenio Urbanístico que se firme por el adjudicatario y el Ayuntamiento, deberían recogerse las condiciones contenidas en la ficha de desarrollo del Sector S.P. PP 53 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo.

3º.- El Proyecto deberá ser visado por el Colegio Profesional correspondiente.

6º.- Informe del P.A.U. del SUE-552, 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: 1º.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

2º.- En el Convenio Urbanístico que se firme por el adjudicatario y el Ayuntamiento, deberían recogerse las condiciones contenidas en la ficha de desarrollo del Sector SUE-552 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara-Marchamalo.

7º.- Informe del P.A.U. del Polígono 3 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares.-

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.

8º.- Informe del Estudio de Detalle para la Ordenación interior de la parcela urbana sita en la C/. Obispo García Valdemoro, nº 1 de El Casar.-

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º. Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

9º.- Estudio de la Modificación puntual del Plan Parcial de la Urbanización El Soto, de Illana.-

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

Debatido el asunto entre los asistentes, por unanimidad, se adopta el siguiente:

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

2º. Remitir copia del informe al Ayuntamiento.

10º.- Toma de conocimiento del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR-R-8 de Azuqueca de Henares.-

Se da cuenta de la notificación efectuada por el Ayuntamiento, relativa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector SUR R-8.

11º.- Calificación urbanística en suelo rústico.-

11.1.- Proyecto de aprovechamiento de áridos como ampliación a la explotación denominado "Sotoblanco", situado en las parcelas 5052, 5054 y 5056 del polígono 503, del término municipal de Ciruelas, promovido por D. Francisco Javier Fernández Naranjo en representación de Graveras y Desmontes, S.A.-

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 15 de julio de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 11 de agosto de 2003.

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

11.2.- Anteproyecto para instalación de complejo de ocio, situado en las parcelas 217, 218 y 219 del polígono 6, en el término municipal de Fuentenovilla, promovido por D. Felipe Marcos Lorenzo.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: Suspender el procedimiento para otorgar la calificación urbanística solicitada, a fin de que se realice un nuevo proyecto que respete los contenidos mínimos de la Orden de 31 de marzo de 2003.

11.3.- Proyecto de justificación para almacenamiento de fosa para purines en instalación de ganado porcino, situada en el Camino Rural s/n junto a la Ctra. C-114, en el término municipal de Valdelcubo, promovido por D. Angel Ruiz Durante.-

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, condicionada al informe favorable de la Comisión de Saneamiento.

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

11.4.- Proyecto de nave agrícola, situada en la finca "San Rafael", polígono 8, parcela 2, subparcela Y, en el término municipal de Zorita de los Canes, promovido por S.A.T. Dehesa San Rafael.-

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

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

ACUERDO: Suspender el procedimiento para otorgar la calificación urbanística solicitada, a fin de que se realice un nuevo proyecto que recoja las especificaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, de fecha 13 de septiembre de 2003.

11.5.- Proyecto instalación de Parque Eólico, situado en el sector occidental de la Sierra de Pela en el término municipal de Cantalojas, solicitado por D. Rodolfo García del Barrio en representación de PECANSA.-

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 22 de noviembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 9 de diciembre de 2002.

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

11.6.- Proyecto de explotación de áridos en la finca “La Acequilla” en el término municipal de AZUQUECA DE HENARES, promovido por GERSOAL ARIDOS, 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 16 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 30 de diciembre de 2002.

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

12º.- Toma de conocimiento del escrito del Ayuntamiento de **Torrejón del Rey**, por el que se acuerda la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación del Señorío de Muriel.

14º.- Informe del Proyecto de Modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del SECTOR I-2 de las NN.SS. de ALOVERA.-

Por el Ponente se da lectura al informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta a la presente acta.

Finalizada su intervención, hacen uso de la palabra los distintos asistentes, quienes muestran sus pareceres.

Concluidas las intervenciones, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: Infomar favorablemente el Proyecto de Modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del Sector I-2 de las NN.SS. de Alovera, condicionado a la firma del técnico competente y el visado del Colegio Profesional correspondiente.

13º.- 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

2. INFORME DEL PLAN PARCIAL – SECTOR SAU-2 DE PIOZ

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 – 149.836 m²

Clasificación del Suelo – Urbanizable en el P.O.M.

Area de Reparto – Independiente para el Sector.

Densidad máxima (POM) – 35 viv/Ha.

DOCUMENTOS.- Se presenta de acuerdo con la LOTAU.

DOTACIONES.- Cumple con la LOTAU. No se localiza y pormenoriza la dotación escolar de acuerdo con la Transitoria 1ª de la LOTAU.

ORDENANZAS

Se ajustan a las previstas en el P.O.M. considerando vinculante la tipología de vivienda **aislada o pareada** a los efectos de la parcelación correspondiente.

Plazas Aparcamiento

50.818 m² edif. resid/100 m² = 508 plazas aparcamiento.

Se prevén todas en parcelas 1/parcela

Aparte en viario se prevén 216 plazas.

AGUA

Se prevé conectar con depósito municipal con una dotación necesaria de 6,07 l/sg.

SANEAMIENTO

Conecta con red municipal. Dados los problemas detectados en el municipio sobre la depuradora y las redes de evacuación existentes, se hace necesario que el Ayuntamiento garantice las instalaciones necesarias.

Debe aportar según ficha del P.O.M., coeficiente de participación en depuradora como Sistema General.

En la propuesta del Convenio debería recogerse la determinación contenida en el POM respecto a la depuradora.

ETAPAS – 5 años

10% de Aprovechamiento.- Se aporta el cálculo

VISADO.- Falta el visado del Colegio Profesional.

CONCLUSIÓN:

Informe favorable, condicionado a que se incorporen las observaciones indicadas en el mismo.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3. ANEXO II AL INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SU-9 DEL P.O.M. DE PIOZ

Se ha detectado error material en el apartado de CARÁCTERÍSTICAS, del informe fechado el 29 de octubre de 2003.

Donde dice: *“Superficie 38.532 m² - Reciente medición la superficie en la ficha del P.O.M. es de 54.700 m².”*

Debe decir: *“La ficha del P.O.M. fija una superficie de 54.700 m² aproximadamente y según reciente medición topográfica la superficie es de: 38.532 m².”*

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3. ANEXO AL INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SU-9 DEL P.O.M. DE PIOZ

PROPOSICIÓN JURÍDICA-ECONÓMICA.-

El art. 110.4.3 de la LOTAU establece que el P.A.U. contendrá una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a) *“Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*
- b) *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.*
- c) *Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.*
- d) *Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.”*

Por su parte el art. 118 de la LOTAU determina que cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el art. 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, estableciendo las bases de la regulación.

La Proposición Jurídico-Económica del P.A.U. que se examina contiene, de forma muy esquemática, los contenidos del art. 110, pero no hace referencia alguna a los contenidos determinados en el art. 118.

Por tanto, deberá exigírsele al urbanizador-adjudicatario que complemente este requisito.

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

Fdo.: Rafael de Mora Fernández
Vº Bº El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

3. INFORME SOBRE EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SU-9 EN PIOZ

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 preceptivo 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 38.532 m² - Reciente medición la superficie en la ficha del P.O.M. es de 54.700 m²

Clasificación del suelo – Urbanizable.

Area de reparto – Independiente cada sector.

Densidad máxima (P.O.M.) – 35 viv/Ha.

Nº de Parcelas – Se aporta un plano parcelario indicativo con 71 parcelas.

Falta indicar el nº máximo de viviendas en el Plan Parcial. Según densidad máxima serían: 133 viviendas.

DOTACIONES.- Cumple con la LOTAU en cuando a superficies de equipamientos y zonas verdes.

No se localiza y pormenoriza la dotación escolar de acuerdo con la transitoria 1ª de la LOTAU.

ORDENANZAS

Se ajustan a las previstas en el P.O.M. bajando la edificabilidad de 0,5 m²/m².

La tipología de vivienda es unifamiliar aislada o pareada de acuerdo con el P.O.M.

VIARIO. PLAZAS APARCAMIENTO

- No se aporta permiso de Carreteras del acceso aportado a la Carretera CM-2004. Es vinculante este requisito.
- Las aceras no cumplen los itinerarios peatonales. De acuerdo con el Código de Accesibilidad el ancho mínimo es de 1,50 metros. Tienen 1,00 metro.
- Deberá contar con el standard de 1 aparcamiento por cada 100 m² edificables del art. 31 de la LOTAU.

INFRAESTRUCTURAS

Respecto al Agua y saneamiento se indica conectan con redes municipales.

El P.O.M. en su ficha de desarrollo establece que:

- 1) *“Cada Sector forma un área de reparto independiente. Cálculo del aprovechamiento tipo según art. 71 L.O.T.A.U*
- 2) *El desarrollo de cualquier sector esta condicionado a la ejecución de aquellas actuaciones imprescindibles para su funcionamiento (art. 115 Lotau)*
- 3) *En viarios compartidos, el primer sector en desarrollarse lo ejecutara, los demás sectores responderán ante el Ayuntamiento de la obra antes realizada.”*

Se desconoce si:

- Se va a ejecutar el viario compartido recogido en el P.O.M.
- Si es necesario realizar redes de servicio exteriores de conexión para suministro del P.A.U.

ETAPAS.- Se establecen 3 etapas. Plazo total 24 meses

APROVECHAMIENTO TIPO.-

Debe recogerse específicamente.

Se determina la sustitución económica del 10% de aprovechamiento según recoge el Convenio.

INFORME TÉCNICO.- No se aporta en el expediente informe del técnico municipal.

CONCLUSIÓN

Deberán subsanarse las deficiencias observadas antes de la aprobación definitiva.

Guadalajara, 29 de octubre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

4. INFORME DEL P.A.U. DE LA U.E.-11- B INDUSTRIAL DE EL CASAR

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 preceptivo 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 131.776 m²

Uso característico.- Industrial

La Unidad de Actuación que se desarrolla es la segunda y última del Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 6 de marzo de 1995.

La primera U.A. 11-A se encuentra ya ejecutada.

ORDENACIÓN.- Asume la prevista en el Plan Parcial aprobado.

CESIONES.- Asume las previstas en dicho Plan Parcial.

Cumple con la LOTAU que en su disposición transitoria 1.3.3^a establece

"1.3.- Suelo clasificado como urbano:

3ª.- Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión e suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.”

Documentación.- Se aporta según la LOTAU.

El proyecto de Urbanización presentado es un complemento del existente con el que se ejecutó la primera fase del Plan Parcial.

Infraestructuras.- Se desarrollan de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial.

Propuesta.- Informe favorable.

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

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

5. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SP.pp.53 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 preceptivo 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: 109.428 m²

Nº de viviendas: 261

ORDENACIÓN – APROVECHAMIENTO

El nº de viviendas del Plan General es de 331, se reducen en el P.A.U. a 261.

El Plan Parcial presentado aporta una ordenación en la que se modifica la tipología de vivienda aislada que planteaba el Plan General por tipología de vivienda pareada y adosada.

Se respeta el aprovechamiento homogeneizado que aporta el Plan General en la ficha: 43.267 unidades de aprovechamiento u.a.

Se utiliza el coeficiente de homogeneización de estas tipologías que establece el Plan General que es: coeficiente de homogeneización = 1,00

Se considera adecuado el tratamiento dado.

ORDENANZAS

Se aportan. Respeta los parámetros del Plan General disminuyendo la edificabilidad resultante a 0,9 m²/m² frente a 1,7 m²/m² que permite el Plan General.

DOTACIONES

Nº de viviendas – 261

Superficie lucrativa – 43.267,31 m²

En los planos del Plan General no se plasma la ordenación detallada. En fichas sí se recogen superficies dotacionales.

Zonas verdes

Cumple con el 10% de Zonas verdes.

Equipamientos

La ficha del Plan General de Ordenación Urbana reserva un 20% de la superficie total 21.886 m², que respeta el PAU.

La LOTAU establece como standard 20 m² suelo/100 m² construidos, lo que supondría:

$43.267,31 \text{ m}^2 \times 0,20 = 8.653 \text{ m}^2$, inferior a lo ordenado por el Plan (21.886 m²).

Educacional

Se reservan 3.366,40 m². (En plano 4.164 m²)

De acuerdo con la transitoria 1^a.3 de la LOTAU se debe aplicar el Reglamento de Planeamiento que establece un mínimo de 5.000 m².

NO CUMPLE ESTA RESERVA.

APARCAMIENTOS

El standard de la LOTAU establece 1 plaza/100 m² c., lo que supone un mínimo de 432 plazas.

Se reservan 218 en viales, que con las 261 plazas en parcelas suponen 479 plazas. Cumple el standard.

INFRAESTRUCTURAS

El agua y saneamiento conectan con redes municipales.

VIA PECUARIA

Existe una vía pecuaria cuyo trazado se respeta quedando fuera del sector sirviendo de delimitación del mismo (pag. 7 de la memoria). Parte del viario desemboca en la vía pecuaria, por lo que se considera necesario informe de la Delegación Provincial de Agricultura.

CARRETERAS

Se conecta en la rotonda prevista en el Plan General.

Dicha rotonda se encuentra fuera de la delimitación del Sector, no obstante dada la posición de enlace con este y otros sectores se considera necesario aportar datos de su ejecución para ser coincidente con la ejecución de los PAUS.

En la ficha del PAU se establece esta obligación.

PROPUESTA.-

Informe favorable con los condicionantes de:

Estudio de ejecución del nudo de enlace con la carretera de acceso e inclusión en el proyecto de urbanización de la parte proporcional del colector del Henares. (Ficha del P.G.O.U.)

- Cumplimiento de la superficie mínima de 5.000 m² para la dotación de equipamiento educacional.
- Informe de Agricultura sobre el tratamiento de la vía pecuaria colindante.

Guadalajara, 11 de noviembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

6. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SUE-552 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 preceptivo 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

<u>CARACTERÍSTICAS</u>	<u>P.A.U.</u>	<u>P. GENERAL</u>
Superficie	14.930 m ²	14.930 m ²
Nº de viviendas	105 - 52 unifamiliares - 53 multifamiliares	117
Clase de Suelo	Urbano	Urbano

ORDENACIÓN

El PAU aporta como alternativa técnica un Estudio de Detalle.

La ordenación detallada del mismo se corresponde básicamente con la del Plan General.

DOTACIONES

El Plan General establece una dotación de zona verde de 830 m², que el PAU respeta con la misma superficie y localización.

APARCAMIENTOS

Cumple con la LOTAU

APROVECHAMIENTOS

Se trata de un único área de reparto con esta Unidad de Actuación.

La ficha del Plan no ha distinguido entre coeficiente de homogeneización de la tipología unifamiliar y multifamiliar, por lo que se estima no está bien confeccionada en el Plan General.

No obstante para no modificar los datos resultantes de la ficha del Plan General cabe interpretar que puede utilizarse el aprovechamiento de la ficha como máximo posible: 12.839 m²

El Estudio de Detalle aporta una superficie construida de 12.554 m² por debajo de la máxima del P.G.

No aporta nueva ficha resultante del Estudio de Detalle.

EDIFICABILIDADES

En el Estudio de Detalle, cada manzana le corresponde una edificabilidad diferente.

El plano nº 6 de Ordenación de edificaciones (volúmenes), parece que diseña para cada parcela de la tipología unifamiliar una edificación de 140 m², con independencia de la superficie de la parcela.

Deberá hacerse constar esta ordenación en el Estudio de Detalle.

En cuanto a la tipología multifamiliar deberá aportar en la documentación escrita el dato resultante de la edificabilidad dada en la ordenación que según se deduce es de 2,2265377 m²c/m²s.

Ordenanzas

Mantiene las del Plan General.

INFRAESTRUCTURAS

Conectan con redes municipales.

Documentación

Se presenta según LOTAU.

OBSERVACIONES

Deberá corregir lo indicado para edificabilidad.

No se aporta nuevo informe del técnico municipal sobre la corrección de deficiencias manifestadas en un primer informe que obra en el expediente.

Falta visado del Colegio Profesional correspondiente.

Guadalajara, 13 de noviembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

7. INFORME DEL P.A.U. DEL POLÍGONO 3 DE SUELO URBANO DE YUNQUERA DE HENARES

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 preceptivo 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 polígono.- 25.984,97 m².

Nº parcelas 54.

Clase de suelo: urbano

Alternativa Técnica.-

- Redacta un Estudio de Detalle que ordena el Polígono respetando el vial planificado en Normas Subsidiarias.
- Modifica la ordenanza de grado 3º a grado 2º de 350 m² parcela mínima a 250 m² Edificabilidad: de 0,8 m²/m² a 1 m²/m².

Justificación.-

Las mayores dotaciones se producen toda vez que se aplican los standares del art. 31 de la LOTAU que anteriormente con las Normas Subsidiarias no era de aplicación.

Se aplica el 10% de cesión de aprovechamiento.

INFRAESTRUCTURAS.- Agua y saneamiento conectan con las redes municipales.

Documentación.-

Se presenta documentación administrativa Convenio y Propuesta-Jurídico-Económica. Se presenta proyecto de Reparcelación y de Urbanización.

Ejecución.- Gestión indirecta y preferente.

PROPUESTA.- Informe favorable.

Guadalajara, 11 de noviembre de 2003
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

8. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA URBANA SITA EN LA C/ OBISPO GARCÍA VALDEMORA, Nº 1, DE EL CASAR, PROMOVIDO POR HEDOCÓN, S.L.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 2 de octubre de 2003 se remite, por el Ayuntamiento de El Casar, el Proyecto técnico de Estudio de Detalle para la Ordenación interior de la parcela urbana sita en C/. Obispo Valdemora, nº 1, a fin de que, de conformidad con lo establecido en los arts 28, 38 y 111.3 de la LOTAU, se emita el correspondiente informe.

II. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El proyecto tiene por objeto ordenar una parcela de 1.212 m², que según las Normas Subsidiarias vienen contempladas en la Ordenanza de la zona residencial unifamiliar, grado 2º.

De conformidad con el proyecto, las superficies resultantes, son:

Superficie parcela matriz.....	1212,20 m ²
Superficie total 4 parcelas privativas.....	901,33 m ²
Superficie zonas comunes privativas.....	310,87 m ²

III.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.-

De acuerdo con las NN.SS. de El Casar, a la parcela objeto del Estudio de Detalle le es de aplicación la Ordenanza de la Zona Residencial Unifamiliar, Grado 2º.

La parcela mínima para las parcelas de grado 2º es, de conformidad con el apartado 5.8.3 de las NN.SS, de 250 m².

La tipología, según el apartado 5.8.4 de las NN.SS. es abierta y aislada o abierta y agrupada, con la exigencia del cumplimiento de una serie de condiciones.

No obstante, el mismo apartado 5.8.4 establece las siguientes excepciones:

- Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a los fijados por la ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

Al resultar la parcela inferior a 250 m², de acuerdo con lo que establece la Ordenanza de Grado 2º, es por lo que, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.8.4 de las NN.SS. de El Casar es preciso hacer el Estudio de Detalle.

Por parte de este Servicio se informa favorablemente.

Guadalajara, 13 de noviembre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

9. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN "EL SOTO", DE ILLANA.-

I.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 1 de octubre de 2003, se remite, por el Ayuntamiento de Illana, para informe previo a la aprobación definitiva, el Proyecto de Plan Parcial de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Urbanización "El Soto", de Illana.

El Plan Parcial de El Soto, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el día 22 de enero de 1988. Dicho Plan Parcial se redactó para legalizar una situación urbanística irregular nacida en el municipio de Illana.

Según se manifiesta en el Proyecto, en el momento de la redacción del Plan Parcial un elevado número de sus parcelas se encontraban construidas, por lo que se conocían los datos de ocupación, edificabilidad, número de plantas, etc. En base a ello, se redactaron las Ordenanzas de Edificación.

La urbanización El Soto cuenta con 498 parcelas, de las que un elevado número de ellas se encontraban edificadas en el momento de redactar el Plan Parcial. Fue la Junta Rectora de la Urbanización quien, en aquel momento de redacción, facilitó los datos necesarios de las edificaciones para que las Ordenanzas se ajustasen a la realidad existente.

No obstante lo anterior, algunas edificaciones superan ligeramente los condicionantes establecidos por las Ordenanzas, tal y como ha observado el Ayuntamiento en el momento de solicitar el propietario la legalización de su vivienda.

II. OBJETO DEL PROYECTO.-

Es objeto del Proyecto la modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial para que las edificaciones de las parcelas irregulares puedan legalizarse.

A tal fin, se redacta una nueva Ordenanza a la que se ajustan las edificaciones de las parcelas, a fin de que el Proyecto de legalización presentado por el propietario ante el Ayuntamiento cumpla con la nueva ordenación.

III.- AMBITO DEL PROYECTO.-

Su ámbito se circunscribe a las parcelas a las que el Ayuntamiento de Illana hace mención en su escrito, y que son las siguientes:

Parcelas: 139-B; 139-C; 207-A; 424-C; 464-C; 466-C; 493-A, y 493-B.

IV.- NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 42 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.-

Artículo 42.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- Tipo de edificación:

Viviendas unifamiliares aisladas rodeadas de jardín privado.

2.- Parcela mínima:

Se establecen 5 grados de mínimas a efectos de ocupación y edificación:

- Alta (RUA)	1.150 m ²	- Densa (RUD)	830 m ²
- Media (RUM)	1.750 m ²	- (RUX)	600 m ²
- Baja (RUB)	2.625 m ²	- (RUY)	1.000 m ²
- Extensiva (RUE)	3.937 m ²	- (RUZ)	1.700 m ²

A efectos de parcelación las parcelas definidas en el Plano de Ordenación nº 4 "Parcelación" se consideran indivisibles.

3.- Ocupación máxima:

Para cada uno de los grados establecidos en punto anterior se permiten las siguientes ocupaciones máximas:

- Alta (RUA)	10%	- Densa (RUD)	10%
- Media (RUM)	10%	- (RUX)	10%
- Baja (RUB)	10%	- (RUY)	10%
- Extensiva (RUE)	10%	- (RUZ)	10%

Excepcional para las parcelas que se relacionan:

Parcela 139-B	12,00 %
“ 139-C	10,60 %
“ 207-A	12,00 %
“ 424-C	14,58 %
“ 464-C	14,00 %
“ 466-B	11,00 %
“ 493-A	15,60 %
“ 493-B	12,50 %

4.- Retranqueo:

Sea cual fuere el grado de la parcela se establecen los siguientes retranqueos:

- A vías públicas: CINCO metros. A otros linderos: TRES metros.

En edificios existentes se respetarán los linderos del plano de 1.993.

5.- Altura máxima:

Sea cual fuere el grado de la parcela se establece la siguiente altura máxima:

- Nº máximo de plantas DOS
- Altura máxima 6,50 metros

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura máxima serán exclusivamente los señalados en el Apartado 15 del Artículo 7º.

6.- Edificabilidad máxima:

Para cada uno de los grados de parcela se establecen las siguientes edificabilidades máximas:

- Alta (RUA) 0,20 m²/m² - Densa (RUD) 0,20 m²/m²
- Media (RUM) 0,20 m²/m² - (RUX) 0,20 m²/m²
- Baja (RUB) 0,20 m²/m² - (RUY) 0,20 m²/m²
- Extensiva (RUE) 0,20 m²/m² - (RUZ) 0,20 m²/m²
- **Excepcional para la parcela 464-C 0,23 m²/m².**

V.- PROCEDIMIENTO.-

El art. 39.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) establece que *“cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.....”*.

Por su parte, el art. 39.5 de la LOTAU, dice:

“La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanísticas irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo”.

De acuerdo con lo expuesto en los antecedentes de este informe, el Proyecto de modificación del Plan Parcial El Soto tiene como objeto la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares, por lo que, de conformidad con lo previsto en el art. 39.5 de la LOTAU es necesario el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

VI.- INFORME EN CUANTO AL CONTENIDO.-

A juicio de este Servicio, no se le ve inconveniente a la propuesta formulada.

Guadalajara, 14 de noviembre de 2003
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística.

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE APROVECHAMIENTO DE ÁRIDOS COMO AMPLIACIÓN A LA EXPLOTACIÓN DENOMINADA "SOTOBLANCO", EN CIRUELAS, PROMOVIDO POR GRAVERAS Y DESMONTES, S.A.

OBJETO.-

Se redacta el proyecto, con el fin de conseguir la autorización administrativa pertinente para la puesta en explotación de parte de las parcelas 5.052, 5.054 y 5.056 del polígono 503 del término municipal de Ciruelas, e incluirlas en la autorización de explotación denominada Sotoblanco debidamente legalizada en la Jefatura de Minas de Guadalajara.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Ciruelas el 26 de febrero de 2003.

Con fecha 4 de marzo de 2003, se comunica al Ayuntamiento de Ciruelas que se suspende la tramitación del expediente hasta que se incorpore la declaración de impacto ambiental.

El 14 de marzo de 2003, se somete a información pública, en el D.O.C.M., el proyecto referenciado.

Con fecha 3 de octubre de 2003, se remite, por el Ayuntamiento de Ciruelas, la copia del D.O.C.M. de 11 de agosto, donde se publica la resolución de 15 de julio de 2003, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado ampliación de la cantera Sotoblanco, cuyo promotor es Graveras y Desmontes, S.A., en el término municipal de Ciruelas (Guadalajara)

En la mencionada resolución, la Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente declaración de impacto ambiental, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el órgano sustantivo.

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 por 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 15 de julio de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 11 de agosto de 2003.

Guadalajara, 7 de octubre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL ANTEPROYECTO PARA INSTALACIÓN DE COMPLEJO DE OCIO, EN FUENTENOVILLA, PROMOVIDO POR D. FELIPE MARCOS LORENZO.-

OBJETO.-

Tiene como objeto la construcción de un complejo de ocio, compuesto por los siguientes elementos:

- Restaurante, en edificio existente.
- Construcción de un salón comedor para banquetes.
- Cuadras para caballos, dividido en box.
- Plaza - ruedo para capeas- doma de caballos.
- Ermita
- Vivienda para la familia de la persona encargada del mantenimiento.

De acuerdo con los datos contenidos en el anteproyecto, **la superficie de la parcela es de 17.725 m² y la superficie construida es de 1.228 m².**

El Ayuntamiento de Fuentenovilla tiene menos de 5.000 habitantes.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Fuentenovilla el 15 de noviembre de 2002.

Con fecha 16 de diciembre de 2002, se recibe escrito de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, en el que se manifiesta que al tratarse de una actividad tipificada dentro del anejo 2 de la Ley de Impacto Ambiental, debe someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Con fecha 28 de abril de 2003 se publica en el D.O.C.M. la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental por la que se acuerda que **no es necesario someter el proyecto "Instalación de un complejo de ocio en Fuentenovilla (Guadalajara)" a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.**

En la misma resolución se establece que, previo al inicio de las obras tendrá que obtener además de las autorizaciones administrativas del Ayuntamiento de Fuentenovilla y de otros organismos oficiales, según la legislación sectorial o específica, las siguientes autorizaciones ambientales:

- Autorización del sondeo por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Resolución emitida por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de educación y Cultura.

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 por 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. 9.1 de dicha disposición establece que *"la superficie mínima de la finca será de una hectárea cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajista a la misma"*.

El art. 9.2, dice: *"La superficie mínima de la finca en el caso de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los anteriores será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5000 habitantes y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5000 habitantes"*.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 f) de la LOTAU, si bien la superficie edificable y la superficie ocupada deberá ajustarse al contenido de lo dispuesto en la Orden de 31 de marzo de 2003.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender el procedimiento para otorgar la calificación urbanística solicitada, a fin de que se realice un nuevo proyecto que respete los contenidos mínimos de la Orden de 31 de marzo de 2003.

Guadalajara, 26 de septiembre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

11.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE JUSTIFICACIÓN DE FOSA PARA PURINES, EN VALDELCUBO, PROMOVIDO POR D. ANGEL RUIZ DURANTE.

El Ayuntamiento de Valdelcubo, con fecha 14 de enero de 2003, remite proyecto de justificación de fosa para purines, a fin de que se otorgue la calificación urbanística por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La exposición al público del proyecto se hace a través del D.O.C.M. de 21 de febrero de 2003.

El informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara considera el proyecto ambientalmente positivo, si bien se hace constar que las obras de la reforma proyectada están en estado avanzado de ejecución.

Con fecha 21 de marzo de 2003, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que se aporte el informe de la Comisión de Saneamiento, de conformidad con lo previsto en el art. 63 de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El 27 de marzo de 2003, entra en vigor la Ley 1/2003, que modifica la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y concretamente el art. 63, que en el apartado 1.2º a) dice:

"Requisitos administrativos:

- a) *La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental.- A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el otorgamiento de la licencia municipal".*

Por el Ayuntamiento se remite justificante de haber iniciado los trámites para la concesión de la licencia de actividad.

En consecuencia, procede otorgar la calificación urbanística, condicionada a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, que deberá ser comprobado en el otorgamiento de la licencia municipal.

Guadalajara, 14 de octubre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE NAVE AGRÍCOLA, FINCA SAN RAFAEL, EN ZORITA DE LOS CANES, PROMOVIDO POR S.A.T. DEHESA SAN RAFAEL.-

OBJETO.-

Se pretende la construcción de una nave para uso y almacenamiento de productos agrícolas, grano básicamente.

La superficie total de la finca es de 9 hectáreas, 11 áreas y 19 centiáreas.

La nave, que ocupa 1.000 m² aproximadamente, tiene unas dimensiones de 50,10 m de largo por 20 de ancho. La cubierta, resuelta con chapa galvanizada autoportante tipo Wonder y anclada a los muros laterales, irá lacada en verde. La altura de la nave a cumbre es de 8,39 ms.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Zorita de los Canes el 17 de julio de 2003.

Al no constar completo el trámite municipal se suspende la tramitación del expediente hasta que, por el Ayuntamiento, se complete el expediente.

Con fecha 15 de septiembre actual se remite, por el Ayuntamiento de Zorita de los Canes, el expediente en el que consta el trámite de exposición al público.

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

- *Al proyecto en cuestión no le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.*
- *En relación a los aspectos de integración paisajística y estéticos, y según los criterios para la aplicación del artículo 55 de la LOTAU en proyectos de naves, este proyecto se encuadra dentro del subgrupo B4. Por lo tanto, la solución constructiva adoptada se considera que no cumple las indicaciones que se exigen para los proyectos que se enmarcan dentro de este grupo, y por ello causaría un importante impacto visual negativo.*
- *Se deben tener en cuenta los aspectos indicados en la Nota Interior del Servicio de Medio Natural, que se adjunta a este informe.*
- *Se deberán tener en cuenta las indicaciones al respecto que se especifican en la evaluación ambiental del Plan de Ordenación del Parque Arqueológico de Recópolis en el caso que sean de aplicación.*
- *Además según visita realizada a un emplazamiento cercano, se constata que las obras han sido iniciadas.*

CONCLUSIÓN.

- *Se considera que para llevar a cabo la construcción del citado proyecto en esa ubicación, se debe modificar el mismo y adoptar una solución acorde con las especificaciones anteriormente indicadas.*

La nota interior a la que hace referencia el informe, dice:

"Referente a la solicitud de informe respecto a lo dispuesto en la Ley 9/99 de conservación de la naturaleza sobre el Proyecto de nave agrícola en la finca San Rafael, pol. 8, par. 2 del término de Zorita de los Canes, se informa que la misma se ubica junto a la futura Reserva Fluvial del río Tajo, considerándose que causaría un impacto paisajístico inadmisibile.

Por tanto, en la ubicación propuesta se debería cambiar la tipología constructiva a otra menos discordante con el entorno natural. Si es imprescindible construir la nave en forma de tubo, debería reubicarse junto a las edificaciones ya existentes en la finca.

Debe de advertirse al promotor que no se debe de producirse ningún tipo de afección sobre el soto fluvial de álamos, hábitat de protección especial, de la Reserva Fluvial".

En el informe emitido por la Diputación Provincial, se dice:

"De acuerdo con lo dispuesto en el art. 54.1.3ª.C de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, modificada por la Ley 1/2003, y por tratarse de una construcción adscrita al sector primario, con más de 6 m de altura, previamente se debe obtener la preceptiva Calificación Urbanística en los términos establecidos en esa ley, y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba (Impacto ambiental y posible afección del Parque Arqueológico de Recópolis.

Por el arquitecto que suscribe se informa favorablemente a efectos de su tramitación, si bien la altura máxima de cumbre de la nave no deberá superar los 8,5 m de altura establecidos por el artículo 55.2 C de la mencionada ley".

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 corresponde al sector primario, la competencia para otorgar la calificación urbanística corresponde a la Consejería de Obras Públicas.

IV.- PROPUESTA.-

Suspender la calificación urbanística solicitada, para que por el solicitante se aporte un proyecto que recoja las especificaciones señaladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, de fecha 13 de septiembre de 2003, no pudiendo tener la nave una altura superior a 8,5 metros a cumbre.

Guadalajara, 26 de septiembre de 2003.
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

11.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO, EN CANTALOJAS, TRAMITADO POR PECANSA.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 30 de julio de 2002, se remite, por el Ayuntamiento de Cantalojas, para su calificación urbanística, el proyecto de parque eólico, tramitado por PECANSA.

El 20 de agosto de 2002, se dirige escrito al Ayuntamiento de Cantalojas, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y notificándole que queda **suspendida** la tramitación para otorgar la calificación urbanística hasta tanto en cuanto que se incorpore la declaración de impacto ambiental; la resolución de la Consejería de Industria y Trabajo y el informe favorable de la Comisión de Saneamiento.

OBJETO DEL PROYECTO.-

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico de Cantalojas.

La declaración de impacto ambiental, obliga a presentar un anexo al proyecto, reduciendo el número de aerogeneradores del parque de 37 a 12, a la misma vez que modifica la potencia unitaria de los aerogeneradores previstos, pasando del GAMESA G-47 - 600 KW al GAMESA G-80 - 2000 KW.

Las infraestructuras a las que se refiere el proyecto se componen de las siguientes partes:

- a) Infraestructuras de obra civil:
 - Camino de accesos, viales y plataformas
 - Cimentaciones de los aerogeneradores.
 - Canalizaciones y arquetas.
 - Tubos embebidos.
 - Medios auxiliares.

- b) Infraestructura electromecánica:
 - Red subterránea de Media Tensión
 - Centros de transformación
 - Red general de tierra del parque
 - Red de tierra de cada aerogenerador.

- c) Aerogeneradores (instalación y montaje).

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

Con fecha 3 de noviembre de 2003, se presenta, por el Ayuntamiento de Cantalojas, la siguiente documentación:

1.- Resolución de 21 de julio de 2003 de la Dirección General de Industria y Energía, por la que se aprueba el Proyecto de Ejecución del Parque Eólico Cantalojas.

2.- Resolución de 22 de noviembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se realiza la Declaración de Impacto Ambiental.

3.- Anuncio de 1 de agosto de 2002, sometiendo a información pública, el proyecto de parque eólico, a los efectos previstos en el art. 64 de la LOTAU.

4.- Informe del Jefe Local de Sanidad, favorable para la instalación como actividad molesta por ruidos.

5.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, sobre exposición pública del expediente de actividades.

6.- Informe del arquitecto municipal

7.- Anexo al Proyecto del parque eólico Cantalojas.

8. Informe favorable de la Comisión de Saneamiento.

INFORME.-

El art. 60 de la LOTAU establece que el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del art. 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico, contemplando en el apartado f) la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios.

El art. 63 de la LOTAU establece los requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos, distinguiendo entre los requisitos sustantivos y administrativos.

Por su parte, el art. 64 establece el contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.

Como desarrollo de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el DOCM de 8 de abril de 2003, publica la Orden de 31 de marzo de 2003, 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. 2.4.c) de la Orden referida contempla, entre otros usos, los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Por último, el art. 11 de dicha Orden establece la superficie mínima de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, estableciendo que será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

A la vista de cuanto se manifiesta, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la declaración de impacto ambiental.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández.

11.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS EN LA FINCA “LA ACEQUILLA”, EN AZUQUECA DE HENARES, PROMOVIDO POR GERSOAL ÁRIDOS, S.L.

OBJETO.-

El proyecto tiene por objeto solicitar la autorización de aprovechamiento de un recurso de la sección A), gravas y arenas, comprendido en el ámbito de la vigente ley de Minas.

Los terrenos se encuentran situados en la finca “La Acequilla”, en el término municipal de Azuqueca de Henares, accediendo a la explotación por el p.k. 42 de la carretera Nacional II, siendo los terrenos propiedad de la empresa Acequilla, S.L.

PROCEDIMIENTO.-

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares el día 11 de septiembre de 2003.

Con fecha 18 de septiembre de 2003, se comunica al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares que se suspende la tramitación del expediente hasta que se cumpla por el Ayuntamiento con el trámite de exposición al público previsto en el art. 64.5 de la LOTAU.

El 18 de noviembre de 2003 se remite, por el Ayuntamiento de Azuqueca Fax en el que se acompaña certificado del Secretario del Ayuntamiento haciendo constar que el expediente se ha sometido a información pública por el plazo de 20 días hábiles en el D.O.C.M. de fecha 10 de octubre de 2003.

En el expediente municipal se acompaña copia de la Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, 16 de diciembre de 2002, sobre declaración de impacto ambiental del proyecto de extracción de áridos en la finca La Acequilla, cuyo promotor es Gesoal Áridos, S.L.

En la mencionada resolución, la Dirección General de Calidad Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente declaración de impacto ambiental, que deberán ser incorporadas en la autorización que conceda el órgano sustantivo.

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 por 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 16 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 30 de diciembre de 2002.

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

Fdo. Rafael de Mora Fernández

14. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR I-2 DE LAS NN.SS. DE ALOVERA.-

ANTECEDENTES.-

Con fecha 17 de noviembre de 2003, se remite, por el Ayuntamiento de Alovera, para informe, el Proyecto de modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación del Sector I-2 de las NN.SS. de Alovera.

PROCEDIMIENTO.-

El artículo 38.1 b, párrafo 2º de la LOTAU, según redacción dada por la Ley 1/2003, establece que *“en los Municipios menores a 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales”*.

CARÁCTER VINCULANTE O NO DEL INFORME.-

El artículo 38.3 de la LOTAU establece que *“cuando los Planes Parciales o 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”*.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

La modificación tiene por objeto establecer un cambio de los usos y superficies edificables en algunas parcelas ordenadas por el plan parcial vigente del Sector I-2.

La modificación afecta a las parcelas privativas de uso residencial del sector que en la actualidad se encuentran sin desarrollar, que son las parcelas D1 y D10 que suponen la totalidad de la manzana D, las parcelas C1, C2, C13 a C22 de la manzana C, y las parcelas B26 y B27 de la manzana B.

La modificación plantea las siguientes propuestas:

- Obtención de una parcela destinada a uso comercial, con zona de aparcamiento.
- Reordenación de las parcelas residenciales con cambio a la tipología de Hilera en todas ellas salvo en dos que serían Pareadas.
- Ampliación de la acera en el frente de las manzanas C y D.

- Establecimiento sobre la zona verde de una franja de 50 cm en el límite de esta con la Avda de la Diputación y C/. Juan Ramón Jiménez.
- Cambio de la ubicación del R.I.T.U. sin alterar la superficie de la zona verde de Plan Parcial.
- Ampliación de la parcela del CT-2
- Redistribución de edificabilidades entre las parcelas resultantes.

**NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL,
SEGUN LAS NN.SS. DE ALOVERA.-**

Las normas vienen reguladas en el apartado 4.7.2.1 de las Normas Subsidiarias de Alovera, según redacción dada por la Modificación Puntual nº 7. Las condiciones contenidas en las mismas, son:

“5.- CONDICIONES DE USO.

USO CARACTERÍSTICO:

-Uso residencial.

OTROS USOS COMPATIBLES:

-Uso Garaje-aparcamiento

-Uso Industria (industria no nociva y limpia).

-Artesanal.

-Usos terciarios:

-Uso hospedaje

-Uso administrativo

-Uso comercial.

-Uso de Equipamiento o Rotacional.

-Usos libres.

6.- TIPOLOGÍAS.

Pareada.

Hilera.

Aislada

7. DENSIDAD: 25 viv/ha. (bruto)”.

CONCLUSIÓN.-

El Proyecto de Modificación del Plan Parcial plantea el cambio de uso de la manzana D de residencial a comercial. Por otra parte, en las manzanas B y C, plantea una reordenación de las parcelas con cambio de la tipología de Hilera, en todas ellas, salvo en dos que serían Pareadas.

La edificabilidad total del Plan no se modifica.

Las Normas Subsidiarias de Alovera, según redacción dada en la Modificación Puntual nº 7, establece como uso característico del Sector el residencial, siendo

compatible el uso comercial. Asimismo, la edificabilidad del Plan Parcial no se modifica.

El artículo 38.3 de la LOTAU establece que el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística será preceptivo y vinculante cuando el Plan comporte una modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal.

El art. 24.1 de la LOTAU establece las determinaciones de la ordenación estructural, enumerándolas pormenorizadamente.

De acuerdo con lo manifestado anteriormente, la modificación planteada en el Proyecto no modifica la ordenación estructural contenida en las NN.SS. de Alovera, ya que el objeto de la modificación no está contemplado en ninguno de los supuestos enumerados en el artículo 24.1 de la LOTAU. Por lo tanto el carácter de este informe no es vinculante.

En cuanto al fondo del asunto, este Servicio de Urbanismo considera que no existe inconveniente alguno a la propuesta planteada, por lo que se informa favorablemente.

Guadalajara, 21 de noviembre de 2003
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández