

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 29 DE JULIO DE 2.004**

Asistentes:

Presidente:

D. Santiago García Aranda (Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio).

Vicepresidente:

D. Fernando Marchán Moreno (Ilmo. Sr. Delegado de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en Guadalajara).

Vocales:

D. Abilio Martín Blánquez (Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

Dña. Covadonga Pastrana Adriano. (Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología).

D. José María Calvo Caballero (Por Delegación del Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial).

D. Francisco Mera Díaz (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Mario González Samoano (Por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha).

D. Juan Sanz Pérez (Por Delegación del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente).

D. Rodolfo Picazo Pérez (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de la Consejería de Cultura).

D. Marcelino Sánchez-Ramal Gutiérrez (Por Delegación de la Ilma. Sra. Delegada Provincial de Sanidad).

D. Rafael Moreno Pérez (Por delegación del representante de de la Administración del Estado).

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

Dña. Marina Alba Pardo (Arquitecta, experta en Urbanismo, Designada por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

D. Luis Rodrigo Sánchez (Abogado, experto en Urbanismo, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo).

Ponente:

D. Felix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo).

Secretario:

D. José Luis Madrigal Fernández (Secretario de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo).

**1º.- Lectura y Aprobación del Acta de la Sesión 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 28 de junio de 2.004, los asistentes, dándose por enterados de su contenido, la aprueban por unanimidad.

-----

**2º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo.-**

- El Ponente da lectura al informe de de fecha 23 de Julio de 2.004, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la subsanación del Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo.

- La ponencia expone cómo el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en aplicación del artículo 37 de la LOTAU, y con la Autorización del Ilmo. Sr. Delegado de Vivienda y Urbanismo, dio traslado al Ayuntamiento de Valdeaveruelo de las determinaciones contenidas en el informe mencionado en el punto anterior.

- Se lee pormenorizadamente uno a uno cada uno de los cambios aportados por el Ayuntamiento, que han sido corregidos en cuanto a determinaciones de obligado cumplimiento, y se han subsanado en el resto de los casos por obedecer a errores materiales.

- En cuanto a la suficiencia de la dotación de agua potable, se lee el informe favorable de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo relativo a estas necesidades, que se encuentran cubiertas por los pozos en base al informe de viabilidad del abastecimiento de agua potable a Valdeaveruelo en el marco del nuevo Plan de Ordenación Municipal de fecha 19 de Julio de 2.004, presentado por el Ayuntamiento en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo el día 28 de Julio de 2.004 (N. R. E. 6.548).

- La Comisión, tomando conocimiento de los Informes de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las manifestaciones de los representantes del Ayuntamiento, del escrito de Subsanación del Ayuntamiento de fecha 27 de Julio de 2.004 (N.R.E. 6.549 de 28 de Julio de 2.004), del Informe de viabilidad del abastecimiento de agua potable a Valdeaveruelo de fecha 19 de Julio de 2.004 citado anteriormente, y del Informe favorable del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara, adopta el siguiente

**ACUERDO:** Aprobar Definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Valdeaveruelo.

-----

### **3º.- Estudio del Proyecto del Plan de Ordenación Municipal de Horche.-**

- La ponencia inicia su exposición de la situación, con la lectura pormenorizada del punto E) (Análisis de Ordenación) del informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 19 de Julio de 2.004.

- Antes de avanzar en la exposición y como cuestión previa, la Experta en Urbanismo hace una exposición de su punto de vista en cuanto a la aplicación de los artículos 36 y 37 de la LOTAU, acerca de la tramitación de los expedientes de los Planes en General.

- En lo concerniente a Suelo Urbano, se observa que en la página 11 penúltimo párrafo del informe se dice: "Se califica como suelo urbano en el Plano 1 una zona industrial con Ordenanza AI, ubicada en la franja de protección de riberas, debiendo clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

- Se manifiesta por miembros de la Comisión, que se trata de una zona en la que ya existen construcciones y que así se contemplaba en las anteriores Normas Subsidiarias.

- El Presidente de la Comisión propone, ya que al parecer este suelo es suelo urbano antiguo e industrial, que se solicite informe a la Delegación de Medio Ambiente para que se determine expresa e inequívocamente si esta zona en concreto se encuentra dentro del suelo rústico protegido por la protección ambiental de riberas.

- Algunos de los miembros de la Comisión expresan sus dudas sobre la procedencia de actuar de esta manera y entienden que la Delegación de Medio Ambiente ya se ha pronunciado.

- El ponente continúa con la lectura del informe.

- En cuanto a Vías Pecuarias se comenta, que la Delegación de Medio Ambiente ya dio su visto bueno en cuanto a la compatibilidad de los viales con las vías pecuarias.

- El Representante de la Diputación Provincial pregunta si es práctica habitual que los informes de los Planes se elaboren por técnicos de la Consejería y no de la Delegación Provincial, a lo cual el Presidente de la Comisión responde que unas veces lo elaboran los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial y otras los Servicios Centrales.

- Tras completar el ponente la lectura de la conclusión del informe se invita a pasar a los representantes del Ayuntamiento de Horche.

- El ponente resume las conclusiones del debate de la Comisión.

- El Alcalde del Ayuntamiento de Horche manifiesta que las observaciones podían haberse hecho antes.

- El Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo explica que las observaciones se han realizado en el momento procesal oportuno ya que sólo desde el día 17 de Junio de 2.004 se ha completado la documentación del expediente.

- El Alcalde considera que se ha producido un agravio comparativo con el municipio de Horche.

- Uno de los expertos en Urbanismo de la Comisión considera que pese a que es de agradecer la minuciosidad con la que se ha estudiado el tema en la Consejería y por tanto habría que felicitar a la técnica redactora del mismo, el informe es inadecuado pues existe una realidad que lo supera.

- El Alcalde de Horche lamenta la falta de comunicación que a su juicio ha podido llevar a la actual situación.

- Seguidamente, abandonan la sala los representantes del Ayuntamiento de Horche, y tras amplia discusión, se acuerda por unanimidad:

**ACUERDO:** No considerar la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Horche hasta que se subsanen las determinaciones contenidas en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de Julio de 2.004, que se adjunta al acta, salvo en el punto referente a la calificación como suelo urbano en el Plano 1 de una zona industrial con ordenanza AI, ubicada en la franja de protección de riberas, que queda supeditado al informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, que deberá pronunciarse expresamente en cuanto a si esa zona debe ser urbana o no.

-----

**4º.- Informe sobre el Proyecto de la II Modificación de la primera revisión de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita.-**

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

Los asistentes formulan cuantas preguntas consideran pertinentes relacionadas con el tema debatido.

Finalizadas las intervenciones, los reunidos, por unanimidad, adoptan el siguiente

**ACUERDO:**

Aprobar definitivamente el Proyecto de la II Modificación de la primera revisión de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita.

-----

**5º.- Informe sobre el Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización del Sector 12 de las Normas Subsidiarias de El Casar.-**

Se da cuenta a la Comisión.

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

**ACUERDO:** Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo, cuyo contenido se adjunta al acta.

-----

**6º.- Informe Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S.A.U.-1 La Pedrera en Galápagos.-**

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

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

**ACUERDO:**

1.- Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo cuyo contenido se adjunta al acta.

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Galápagos.

-----

**7º.- Informe del P.A.U. del suelo residencial nº4 del P.O.M. de Torija.**

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

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

**ACUERDO:**

1.-Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo cuyo contenido se adjunta al acta.

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Torija.

-----

**8º.- Informe del P.A.U. "El Mirador Alto" de Almoguera.-**

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

**ACUERDO:**

1.-Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo cuyo contenido se adjunta al acta añadiendo que el Ayuntamiento deberá completar la Ordenanza Municipal en cuanto a la parcela mínima y resto de parámetros necesarios que definan la regulación del Residencial Colectivo.

2.- Remitir el informe al Ayuntamiento de Almoguera.

-----

**9º.- Informe sobre la modificación del Plan Parcial "Las Matillas" de Pioz.-**

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

**ACUERDO:**

Informar favorablemente la modificación del Plan Parcial "Las Matillas", siempre que aplicando la ordenanza vigente sea posible la segregación en parcela mínima de 500 metros cuadrados y no entre en conflicto con los parámetros de la ordenanza edificatoria y urbanística. Asimismo se procederá a cesión del 10% de la diferencia de aprovechamiento urbanístico.

-----

**10º.- Informe sobre la modificación del Plan Parcial " Carramolinos-Las Suertes" (O.A.1-O.A.2 Y O.A.3) de Pioz.-**

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

**ACUERDO:**

Ratificar el Informe del Servicio de Urbanismo.

-----

**11º.- Calificaciones urbanísticas en suelo rústico:**

**11.1.- Proyecto de explotación minera Loranca de Tajuña.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la Resolución de 26 de septiembre de 2.002, sobre declaración de impacto ambiental.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.2.- Proyecto de ejecución de nave almacén destinada a usos agrícolas, en Humanes, promovida por D. José Manuel Martínez García.-**

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.3.- Proyecto de ejecución material de nave agrícola, en Zorita de los Canes, promovida por Granja Avícola Claudio Padrino S.A.**

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las determinaciones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental, debiendo verificar el Ayuntamiento de Zorita de los Canes el cumplimiento de lo contenido en la Calificación Urbanística antes de conceder la licencia.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.4.- Proyecto de nave agrícola promovido por D. Juan Tabernero Gualda en Fuentes de la Alcarria (Brihuega).-**

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

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.5.- Proyecto de Parque Eólico Maranchon I, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A., situado en el término municipal de Maranchón.-**

El ponente comienza a dar lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Se comenta que en la zona se han descubierto restos arqueológicos.

Por tanto, la calificación urbanística, además de condicionarse a la obtención de informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y de recoger entre sus

determinaciones, las establecidas en la declaración de Impacto ambiental, deberá contar también con informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio.

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.6.- Proyecto de Parque Eólico Maranchon IV, tramitado por Iberdrola Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A., situado en el término municipal de Maranchón.-**

El ponente comienza a dar lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Se comenta que en la zona se han descubierto restos arqueológicos

Por tanto, la calificación urbanística, además de condicionarse a la obtención de informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y de recoger entre sus determinaciones, las establecidas en la declaración de Impacto ambiental, deberá contar también con informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio.

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**11.7.- Proyecto de Ejecución de Línea Eléctrica Aérea a 132 Kv ST Sierra Menera I, separata de paso por el término municipal de Maranchón. -**

El ponente comienza a dar lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

Se comenta que en la zona se han descubierto restos arqueológicos.

Por tanto, la calificación urbanística, además de condicionarse a la obtención de informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y de recoger entre sus determinaciones, las establecidas en la declaración de Impacto ambiental, deberá contar también con informe favorable del Órgano competente en materia de Patrimonio.

**ACUERDO:**

1.- Otorgar la Calificación Urbanística solicitada.

2.- Facultar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de Guadalajara para que se establezcan los términos del Acuerdo.

-----

**12.- Resoluciones sobre los siguientes expedientes de caducidad:**

**12.1.- Proyecto de Construcción de porche, muros de bloques y cubierta de chapa roja, en Almonacid de Zorita, tramitado por D. Angel Serrano Gandarias.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de Construcción de porche, muros de bloques y cubierta de chapa roja, en Almonacid de Zorita, tramitado por D. Angel Serrano Gandarias.

-----

**12.2.- Proyecto de recuperación de suelo agrícola para actividades extractivas de áridos, tramitado por Coligar, S.L. en el término municipal de Alovera.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de recuperación de suelo agrícola para actividades extractivas de áridos, tramitado por Coligar, S.L. en el término municipal de Alovera.

-----

**12.3.- Proyecto de instalación de Torre meteorológica de medición de viento, promovido por Corporación Eólica Cesa S.A., en Cantalojas.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de instalación de Torre meteorológica de medición de viento, promovido por Corporación Eólica Cesa S.A., en Cantalojas.

-----

**12.4.- Proyecto de ampliación del cementerio de Santa Ana, en Checa, tramitado por el Obispado de Sigüenza-Guadalajara.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de ampliación del cementerio de Santa Ana, en Checa, tramitado por el Obispado de Sigüenza-Guadalajara.

-----

**12.5.- Expediente de Calificación Urbanística de la solicitud de construcción de una caseta para perros, en Chiloeches, promovido por D. Luis Romeral Hernández.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Expediente de Calificación Urbanística de la solicitud de construcción de una caseta para perros, en Chiloeches, promovido por D. Luis Romeral Hernández.

-----

**12.6.- Proyecto de nueva urbanización de un Centro integral de turismo de ocio y naturaleza en el paraje el Barranco de la Hoz, tramitado por el Refugio del Alto Rey S.L. en Condemios de Arriba.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de nueva urbanización de un Centro integral de turismo de ocio y naturaleza en el paraje el Barranco de la Hoz, tramitado por el Refugio del Alto Rey S.L. en Condemios de Arriba.

-----

**12.7.- Proyecto de planta de almacenamiento y distribución de gasóleos, situado en la parcela 179, Ctra. CM-235, p.k. 1,2, de El Pozo de Guadalajara, tramitado por Gasóleos La Humosa, S.L.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto planta de almacenamiento y distribución de gasóleos, situado en la parcela 179, Ctra. CM-235, p.k. 1,2, de El Pozo de Guadalajara, tramitado por Gasóleos La Humosa, S.L.

-----

**12.8.- Proyecto de autorización de explotación de recursos de la Sección A, gravas y arenas, "La Nariz", en Humanes, tramitado por Áridos Hernoba, S.L.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de autorización de explotación de recursos de la Sección A, gravas y arenas, "La Nariz", en Humanes, tramitado por Áridos Hernoba, S.L.

-----

**12.9.- Proyecto de Instalación de un depósito enterrado para gasóleo b y un aparato surtidor en Mazuecos, tramitado por la Asociación de Agricultores.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Proyecto de instalación depósito enterrado para gasóleo b y un aparato surtidor en Mazuecos, tramitado por la Asociación de Agricultores.

-----

**12.10.- Expediente de Calificación Urbanística de la solicitud de instalación de un parque de maquinaria de grúas torres y mantenimiento de containeres y construcción de una nave en Pioz.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad de la solicitud de instalación de un parque de maquinaria de grúas torres y mantenimiento de containeres y construcción de una nave en Pioz.

-----

**12.11.- Expediente de calificación urbanística de la solicitud de licencia para estacionamiento de vehículos en la Ctra. 110, km. 23,700, tramitada por D. Román Canfrán Díaz, en Sigüenza.-**

Se da lectura al informe del Servicio de Urbanismo.

**ACUERDO:** Declarar la caducidad del Expediente de calificación urbanística de la solicitud de licencia para estacionamiento de vehículos en la Ctra. 110, km.. 23,700, tramitada por D. Román Canfrán Díaz, en Sigüenza.

-----

**13.- Informe a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Uceda, sobre la Modificación del Plan Parcial de la 4ª fase de Caraquiz.-**

El ponente informa a la Comisión de que el Ayuntamiento de Uceda ha remitido con fecha 23 de junio de 2.004 consulta previa de viabilidad técnica de actuación sobre Modificación puntual del Plan Parcial de la 4ª fase de Caraquiz.

Seguidamente lee las conclusiones del informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo el 2 de Julio de 2.004.

La Comisión, estando de acuerdo con su contenido, acuerda por unanimidad:

1º.- Ratificar el Informe del Servicio de Urbanismo.

2º.- Remitir una copia del mismo al Ayuntamiento de Uceda.

-----

**14.- Ruegos y Preguntas.**

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE

## **RELACIÓN DE INFORMES CORRESPONDIENTES A LOS PUNTOS TRATADOS**

### **2.- INFORME SOBRE LA SUBSANACIÓN DEL P.O.M. DE VALDEAVERUELO**

Se ha remitido a esta Consejería el documento de planeamiento relativo al plan de ordenación de Valdeaveruelo, diligenciado como aprobado por el pleno de dicho Ayuntamiento el 10-06-2004.

#### **I.-ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN:**

Expediente Administrativo: No se han remitido a estos Servicios Centrales documentación administrativa que acredite la subsanación. No obstante el documento de planeamiento presentado consta como aprobado por el Pleno en sesión de 10-06-2004.

#### **II.- ANÁLISIS DE LAS SUBSANACIONES ERECTUADAS EN EL DOCUMENTO TÉCNICO:**

Se efectúan reparos a los siguientes puntos del requerimiento suscrito por el Servicio de O.T. y Urbanismo de los Servicios Centrales y el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Guadalajara:

4ª-Debe eliminarse en el art. 46 de las Normas Urbanísticas la competencia de la Comisión de Urbanismo para autorizar las parcelaciones ya que no consta en la L.O.T.A.U.

8º.- En los sectores I, II, III, IV se incluyen una serie de sistemas generales y se adscriben otros. La superficie del área de reparto estará constituida por la suma de la superficie neta del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos e incluidos para su obtención.

No puede darse por válida la subsanación del apartado 8º ya que el aprovechamiento tipo se calcula de acuerdo con el art. 71 de la Ley 2/98 dividiendo la superficie edificable lucrativa total de los sectores del área entre la superficie total del área de reparto.

9º.- Afectaría a la subsanación del cómputo de la edificabilidad la modificación detectada en la página 30 de las Normas Urbanísticas en relación con las cámaras bajo cubierta ya que se altera la altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta pasando de 1 a 1,5 y se añade que los espacios bajo cubierta no computan a efectos de edificabilidad mientras que en el anterior documento computaba toda superficie que contase con una altura mayor o igual que 1,5 m.

Por ello, debe eliminarse esta alteración y dejar la anterior redacción.

12º.- Si bien se ha introducido en las Normas un listado con el grado de las parcelas de Sotolargo éste debe reflejarse en los planos de ordenación.

16º.- Debe justificarse para clasificar la SU RES 4 como suelo urbano consolidado que no existen parcelas sin acceso público rodado.

#### OTROS CAMBIOS EFECTUADO:

Además de lo anterior se observan cambios en una serie de artículos en las Normas Urbanísticas y Catálogo, que a continuación se numeran a los **efectos que proceda:**

-No se marcan las en el Plano de Clasificación del Patrimonio Municipal de Suelo Residencial las parcelas del área SU.RES 2 incluidas en el Catálogo de suelo Residencial Público, aunque se distinguen claramente en el plano de parcelación...

-Cambian el art. 22 Licencia de Primera Ocupación de las Normas (pág 76 ahora antes 36)

-Art. 34.1.3.2 (pág 183 nueva) y (pág 141 antigua) se altera el retranqueo de lindero libre pareada (pasa de 3 a 4m) en el SUR-RES 4.  
Se cambia también último párrafo..(pág 184 nueva, ahora 142)

Art.-34.1.3.3. (pág nueva y página 142 antigua) se cambia la parcela mínima de la SUR-RES3, UA I, UA II Y UA III.

-Art. 34.1.3.8. (pág 185 nueva y página 143 antigua) cambia la densidad de la SU RES 3 que pasa de 10 viv/ha a 21 viv/ha.

-Art.-34.1.10.4 (pág 186 nueva y pág 144 antigua) Se elimina del requisito para obtener licencia el proyecto de reparcelación. Remiten a pau y Estudio de Detalle el SUR RES 5, específicamente (esto es nuevo).

Art. 42.2.3.7.-(Pág 239 nueva y página 190 antigua), se modifica la ocupación en superficie que pasa de 35% a 45% en vivienda unifamiliar aislada y el 50% al 60% en la vivienda agrupada y pareada. Se añade la posibilidad de adosar el garaje y adosarse a los linderos de acuerdo con el propietario colindante.

Toledo, 23 de julio de 2004

LA JEFA DE SECCIÓN TÉCNICA

Fdo.: -Ana Mª Rodríguez-Monteverde Cantarell.

Conforme, LA JEFE DE SERVICIO  
DE O.T. Y URBANISMO

Fdo.: Virginia Cavia Cuesta.

### **3. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE**

#### **I.- ANTECEDENTES.-**

Horche dispone actualmente de Normas Subsidiarias Municipales.

Las primeras Normas Subsidiarias se aprobaron definitivamente en 1981.

En 1985 se aprobó la Revisión actualmente vigente, con 10 modificaciones puntuales posteriores.

Las Normas Subsidiarias de 1981 clasificaban 5 sectores de suelo urbanizable residencial, que posteriormente, al no desarrollarse, se eliminan en la Revisión de 1985, pasando a ordenarse el suelo urbano de crecimiento mediante Unidades de Actuación.

Se mantiene un sector de suelo urbanizable industrial.

#### **II.- POBLACION.-**

Nº de viviendas previstas y habitantes:

Nº vivs.	<u>En 1985</u>	Nº vivs.	<u>En 2001 después de Modificación</u>
	Habs.		Habs.
1.213	2.852	1.715	4.334

#### **Infraestructuras**

Red de Abastecimiento

Se produce por conexión reciente a la Mancomunidad de Aguas de Tajuña (Almoguera-Mondéjar) con un caudal de 12 litros/segundo, y un depósito de 1300 m<sup>3</sup>.

Red de saneamiento.

Vierte la casi totalidad de la red a un colector principal en galería visitable a la EDAR.

Las consideraciones que se hacen en la memoria son:

El colector galería que atraviesa el centro de la población se considera prácticamente colmatado y por lo tanto no debe producirse ningún vertido más al mismo.

Respecto a la EDAR se considera inoperante actualmente.

-----

**Propuesta:**

La propuesta que plantea el POM se recoge en los siguientes datos:

(Fotocopia pag. 40 – 41 – 42 de la Memoria), que en resumen plantea un techo de 9.169 vivs. que ha razón de 3 hab/viv. suponen 27.407 hab. Para el suelo urbano se mantiene las 2.039 vivs. y en suelo urbanizable se planifican 7.130 vivs. nuevas.

**III.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-**

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

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

El punto B.4.2.4 de la Memoria (página 37 y siguientes) se remite a las determinaciones de carácter estructural y detallado.

El P.O.M. cumple con esta determinación.

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

El documento III del P.O.M. está dedicado a las normas urbanísticas (pags. 14 a 192).

Cumple con esta determinación.

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

En el documento de la Memoria se incluye el anejo 8, dedicado al Estudio del Tráfico y Accesibilidad (pags. 1 a 20).

Se aportan datos sobre esta determinación.

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

El anejo 4 de la Memoria se dedica a la evaluación ambiental preliminar (pags. 1 a 28).

Cumple con esta determinación.

- ❖ El número 5 del mismo artículo establece que los *planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.*

El anejo 7 de la Memoria recoge un estudio económico de implantación de infraestructuras y plan de etapas (no está completo).

Se establece evaluación económica y reparto proporcional en función del aprovechamiento para redes de agua saneamiento y EDAR.

No se establece programación de sectores con secuencia temporal para su ejecución y puesta en servicio.

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

Se incorporan planos de información en el documento de la Memoria y planos de ordenación en el documento de Normas Urbanísticas.

Cumple con esta determinación.

- ❖ Por último, manifestar, **que se aporta el Catálogo de suelo residencial público.**

#### IV.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN.-

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

- ❖ El apartado 1.a) del art. 24 señala que *deberán establecerse las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.*

Después de hacer un análisis informativo de la evolución del municipio, se establecen una serie de conclusiones generales (pags. 1 a 27 de la Memoria).

Cumple con su contenido.

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

El apartado B.4.2; B.4.3 y B.4.4 de la Memoria recoge el suelo urbano urbanizable y rústico.

En las Normas Urbanísticas se regula el régimen jurídico del suelo rústico, urbanizable y urbano (artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12).

En alguna parte de la Memoria o Normas Urbanísticas se hace mención a “Normas Subsidiarias” (art. 5.6.2).

El artículo 6.1 dice: “*será preceptiva la calificación urbanística (art. 60)*”. Deberá corregirse este artículo para adaptarlo a la redacción actual de la LOTAU (ley 1/2003).

En el régimen jurídico del suelo urbanizable debería recogerse el contenido del artículo 18 de la Ley 6/1998, de régimen del suelo y valoraciones, relativa a los deberes de los propietarios del suelo urbanizable.

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

No se establece un orden básico de prioridades o programación del desarrollo de los Sectores en el tiempo.

Se presupone este desarrollo se iniciará con los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada que son tres. Sectores 1, 2 y 14.

En el Plan de Etapas Anexo 7, se establece que:

“PLAN DE ETAPAS

*Señala que la estructura prevista del POM posibilita el desarrollo simultáneo e independiente de todas y cada uno de los sectores contemplados, siempre que previamente se acometan las obras de infraestructura (red de agua y colectores).*

*La EDAR permite ejecutarse por etapas pudiendo entrar en funcionamiento varias fases en función de la demanda real del momento.”*

El Plan establece una ronda que unifica perimetralmente los sectores definidos de suelo urbanizable.

Al no existir una programación previa debe garantizarse al igual que con las infraestructuras de agua, colectores y EDAR, la ejecución de dicho vial de ronda necesario exterior al sector que se desarrolla.

Deberá pues recogerse en fichas de Sectores esta condición al igual que la recogida para infraestructuras.

Se establece ordenación detallada para los Sectores 1, 2 y 14.

Al plantearse en el P.O.M. la ejecución indistinta de los sectores de suelo urbanizable, debería, en aplicación de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establecerse alguna fórmula (convenio u otra figura) que permitiera la ejecución independiente de los distintos sectores, impidiendo la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente sin que se de satisfacción a la ejecución de las infraestructuras necesarias.

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

No aporta la ficha de las unidades de ejecución en suelo urbano.

Se aportan las fichas de los sectores de suelo urbanizable.

- ❖ El apartado e) establece que el Plan deberá señalar *“los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso a 1000 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes.”*

No se establecen sistemas generales de comunicaciones y dotaciones.

- ❖ El apartado f) determina los *objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*

Se recogen en las conclusiones y diagnóstico de la Memoria.

Cumple con este apartado.

-----

- ❖ El apartado 2 del artículo 24 establece el contenido mínimo de la ordenación detallada de los Planes de Ordenación Urbana, determinando en su apartado c) que *el Plan deberá contener la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.*

El Plan señala la ordenación detallada en suelo urbano.

Respecto al suelo urbanizable, establece la ordenación detallada de los Sectores 1, 2 y 14.

- ❖ El apartado d) establece que el Plan *contendrá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.*

El art. 2.4.3 de las Normas Urbanísticas contempla el régimen jurídico de las construcciones fuera de ordenación.

## **V.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-**

Se recogen en la pag. 41 de la Memoria.

Cada Sector es un área de reparto.

El aprovechamiento tipo es el mismo en todos los suelos residenciales. Para los suelos industriales se fija otro aprovechamiento tipo.

En las fichas de Suelo Urbanizable no incorpora la edificabilidad lucrativa total.

Se desconoce por tanto este dato que debe incorporar a las fichas, además de ser necesario para el cálculo del aprovechamiento tipo.

No se aporta ficha de la Unidad de Actuación en suelo urbano.

### **Evaluación de Infraestructuras:**

#### **Dotación de Agua**

El caudal actual de la Mancomunidad Almoguera-Mondéjar para Horche es de 12 l/sg. (pag. 24)

En el estudio hídrico del ANEXO 5 se calculan las necesidades previstas en 102,87 l/sg. Se deberá aportar informe de posibilidad de suministro por la Mancomunidad Almoguera-Mondéjar.

Se evalúan costes y se adjudican proporcionalmente a Sectores urbanizables.

#### **Saneamiento**

Se considera colmatado el actual colector-galería.- Informe Memoria.

Se necesita realizar otro nuevo para lo que se evalúan costes y se reparten proporcionalmente a sectores urbanizables en función de su aprovechamiento.

Igual consideración para nueva depuradora.

Para Ambos casos Agua y Saneamiento.

Se aporta necesidad de ejecución en fichas.

Los Sectores 22 – 23 – 24 – 25 – 26 y 27 prevén la conexión exterior de saneamiento y EDAR según CONVENIO con el Ayuntamiento de Horche. **No se recoge esta previsión en fichas.**

### **VI.- INFORMES.-**

#### **A) Carreteras:**

Existen informes de los tres Órganos titulares de carreteras del término municipal:

Diputación (3 de marzo de 2003); Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (3 de marzo de 2003) y Demarcación de Carreteras del Estado (25 de febrero de 2003).

El único informe específico favorable es el de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El informe de Diputación recoge unas observaciones que deberán resolverse.

El informe de la Demarcación de Carreteras del Estado recoge unas precisiones de tipo general que el Plan debe tener en cuenta. Se aportará informe sobre su resolución.

#### **B) Educación y Cultura:**

Se aporta informe de la Comisión de Patrimonio, de fecha 17 de febrero de 2003.

Con fecha 27 de mayo de 2004, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, informa favorablemente el POM.

Falta resolución de la Dirección General de Patrimonio.

#### **C) Confederación Hidrográfica del Tajo:**

Se aporta informe de fecha 26 de febrero de 2003.

Es un informe generalista, que recoge las disposiciones hidráulicas a tener en cuenta.

Se considera que el Plan debe incorporar a sus determinaciones.

#### **D) Medio Ambiente:**

Se aporta Evaluación Ambiental preliminar de fecha 17 de diciembre de 2003.

Con fecha 19 de mayo de 2004 se aporta escrito de Medio Ambiente en el que se manifiesta que se han corregido todas las medidas contenidas en la evaluación, con excepción de la Dirección General de Patrimonio, si bien existe informe de la Comisión de Patrimonio Histórico.

### **VII.- DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES.-**

**En el expediente administrativo existe constancia de la solicitud de dictamen a los municipios colindantes. Contestan los Ayuntamientos de Yebes, Romanones y Guadalajara.**

**El Ayuntamiento de Guadalajara dictamina favorablemente la propuesta del POM con las siguientes observaciones:**

*“Sería oportuna la previsión de la barrera verde arbolada, como elemento de definición paisajística, a lo largo del límite del término municipal que separa Horche de Guadalajara (Sectores S-25, S-24 y S-23), terrenos clasificados como suelo rústico de reserva.*

*Sugerir un mejor estudio de la compatibilidad del uso industrial agropecuario admitido en los polígonos industriales con la proximidad de los desarrollos residenciales proyectados en las inmediaciones (Sectores S-26 y S-27).”*

**De conformidad con lo establecido en el art. 4 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada.**

**Deberá tenerse en cuenta esta prescripción con referencia a la localización del suelo urbanizable industrial.**

**Por otra parte, respecto del polígono agropecuario, debería de adoptarse una medida de características similares, a fin de alejar las molestias que se produzcan del núcleo poblacional más cercano.**

#### **VIII.- ALEGACIONES.-**

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

#### **IX.- CONCLUSIONES.-**

1º.- No se establece programación temporal de los Sectores de Suelo Urbanizable (art. 30 pto. 5 y art. 24. 1c)) ya que se considera puede desarrollarse cualquier Sector.

Esta situación conlleva que al igual que con la necesaria ejecución previa exterior de la red de agua, saneamiento y la parte de depuradora EDAR necesaria, se deba prever la infraestructura exterior viaria (ronda exterior) precisa para el buen funcionamiento del Sector.

Se estima que deba recogerse en las fichas correspondientes de los Sectores afectados.

Como se ha expuesto anteriormente, al plantearse en el P.O.M. la ejecución indistinta de los sectores de suelo urbanizable, debería, en aplicación de lo dispuesto en el art. 18 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establecerse alguna fórmula (convenio u otra figura) que permitiera la ejecución independiente de los distintos sectores, impidiendo la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente sin que se de satisfacción a la ejecución de las infraestructuras necesarias.

2º.- No se establecen Sistemas Generales de comunicaciones y dotaciones.

3º.- Deberá incluir en fichas de suelo urbanizable la edificabilidad lucrativa máxima de cada Sector. Dato necesario para el cálculo del aprovechamiento tipo.

4º.- No se aporta ficha de la Unidad de Actuación en suelo urbano.

5º.- Se deberá aportar certificación de caudal suficiente (102'87 l/sg.) por la Mancomunidad de Aguas de Almoguera-Mondéjar.

6º.- Se aportarán informes favorables de Carreteras del Estado y de Diputación.

7º.- Deberán tenerse en cuenta las medidas previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, respecto a las distancias de los polígonos industriales y agropecuarios con relación al núcleo de población mas cercana.

8º.- Deberá recoger en fichas de los Sectores S-22-23-24-25-26 y 27 la ejecución de infraestructuras exteriores según CONVENIO entre Ayuntamientos de Horche y Yebes por conexión con Sector 1 de Yebes. (Saneamiento y EDAR).

9º.- Se corregirán las determinaciones contempladas en el capítulo de suelo rústico, para adaptarlo a la Ley 1/2003 de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (art. 60).

10º.- Deberá aportarse resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Guadalajara, 3 de junio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

#### **4. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE LA II MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALMONACID DE ZORITA**

Con fecha 19 de mayo de 2004 la Comisión Provincial examinó el expediente acordando:

**“5º.- Estudio del Proyecto de la II Modificación de la primera revisión de las Normas Subsidiarias de Almonacid de Zorita.-**

*1º.- Aprobar definitivamente la Modificación de parámetros de Ordenanzas III y IV de Residencial Unifamiliar Medio y Baja (RUM y RUB).*

*2º.- No considerar la aprobación definitiva del cambio de calificación de la parcela municipal de 7.482 m<sup>2</sup>, hasta que se subsanen las deficiencias observadas por la ponencia, y que se resumen en:*

- a) Establecimiento del estándar de 20 m<sup>2</sup> s/100 m<sup>2</sup> construidos (art. 31 LOTAU).*
- b) Establecimiento de la ordenación detallada (art. 24.2 a LOTAU).*

*Subsanadas las observaciones relacionadas anteriormente, se elevará, por el Ayuntamiento, la parte no aprobada del Proyecto a la Comisión, quien decidirá sobre su aprobación definitiva.”*

Se presenta nueva ordenación de la parcela municipal suspendida en la que se recoge:

Planos de la nueva ordenación con introducción de un vial y las dotaciones grafiadas.

- Falta memoria justificativa del cumplimiento de los estándares de la LOTAU.
- Falta sellar por el Ayuntamiento.

Guadalajara, 15 de julio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

#### **4. INFORME COMPLEMENTARIO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALMONACID DE ZORITA**

##### **NOTA**

En el día de la fecha se presenta:

- Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares de la LOTAU.
- Ejemplar diligenciado por el Ayuntamiento.

##### **PROPUESTA:**

Aprobación Definitiva.

Guadalajara, 23 de julio de 2004

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

**5. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 189 A 202 Y 204 A 217 DEL SECTOR 12, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL CASAR.**

Plantea realizar una nueva parcelación, con objeto de obtener una parcela común para usos recreativos-piscina etc.

No se altera la superficie mínima de ordenanza 250 m<sup>2</sup>.

Se aporta proyecto de urbanización modificado.

Por tratarse de una modificación de volúmenes, no se altera la ordenación estructural, proponiendo INFORME-FAVORABLE.

Guadalajara, 19 de julio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **6. INFORME DEL P.A.U. DEL SECTOR SAU-1 “LA PERRERA” EN GALÁPAGOS**

### **URBANIZADOR: AVANCE URBANO S.L.**

#### **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**

	<u>PAU</u>	<u>NN.SS.</u>
Superficie	135.326 m <sup>2</sup> medición real	147.750 m <sup>2</sup>
Nº de Viviendas 16 viv/Ha,	214	236
Edificabilidad	45.280 m <sup>2</sup> c	45.578 m <sup>2</sup> c

### **ORDENACIÓN. DOTACIONES**

La tipología de viviendas recogida es vivienda unifamiliar aislada (grado 1º de ordenanza) o aislada-pareada (grado 2º de ordenanza del PAU).

### **Dotaciones**

Zonas verdes	<u>PAU</u> 13.537 m <sup>2</sup> Cumple LOTAU	<u>NN.SS.</u> 14.775 m <sup>2</sup>
Equipamientos	cumple LOTAU	
Escolar	5.412 m <sup>2</sup>	2.360 m <sup>2</sup>
Otros	<u>3.681 m<sup>2</sup></u>	392 m <sup>2</sup>
Total	9.093 m <sup>2</sup>	

### **Aparcamientos**

No realiza ninguna previsión en el viario público.

Estándar LOTAU – 1 plaza/100 m<sup>2</sup> c = 455 plazas.

Calculando 1 plaza/parcela = 214 plazas.

Faltan en viario: 455 – 214 = 241 plazas.

Se debe obligar en ordenanza al nº de aparcamiento obligatorio en parcelas.

### **SERVICIOS**

Agua – Desde red municipal. Se suministran de pozos

Tienen previsto enganche con la Mancomunidad de Aguas del Sorbe.

#### **Saneamiento**

Mediante depuradora propia.

Tienen solicitado AUTORIZACIÓN de vertido a Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 27 de febrero de 2004.

### **ORDENANZAS**

Se aportan. Grado 1 < 500 m<sup>2</sup> parcela.  
Grado 2 < 250 m<sup>2</sup> parcela.

### **CESIONES**

10% Aprovechamiento.

En NN.SS. el 15%.

### **DOCUMENTACIÓN**

Se aporta según LOTAU.

## **OTROS INFORMES**

### **CARRETERAS**

No se aporta aprobación del acceso por el Órgano Titular de la Carretera.

### **PROPUESTA:**

Informe favorable condicionado a cumplir:

- Plazas de aparcamiento preceptivos.
- Autorización acceso de Carreteras.
- Autorización vertido Confederación Hidrográfica del Tajo.

Guadalajara, 19 de julio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7. INFORME DEL P.A.U. DEL POLÍGONO R-4 “PUERTA DEL SOL” – RESIDENCIAL EN TORIJA**

**URBANIZADOR: ESFERA, DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**

### **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**

#### **Características**

Superficie – 87.515,94

Nº de viviendas – 253 + 2\* \* Existentes cumple con el P.O.M. (257).

#### **ORDENACIÓN**

Desarrolla básicamente la ordenación del P.O.M.

#### **DOTACIONES**

Zona verde – 10.070 m<sup>2</sup> cumple POM y LOTAU.

Equipamiento.-

<u>POM</u>	<u>PAU</u>	<u>LOTAU</u>
8.685 m <sup>2</sup>	8.693 m <sup>2</sup>	9.282 m <sup>2</sup>

Si bien cumple con las previsiones del POM, debe reservar como mínimo el Standard del art. 31 de la LOTAU, que supone  $20 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c} = 9.282 \text{ m}^2$ .

Educacional.- Se deberá señalar expresamente esta dotación con superficie mínima de 5000 m<sup>2</sup> (Transitoria pto. 4 de la LOTAU).

### **Aparcamientos**

El estándar de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c de la LOTAU supone 464 plazas.

El PAU aporta:

175 plazas en viario público.  
227 plazas en viviendas adosadas.  
52 plazas (2/viv.) en pareadas.

Total 454, mas las del interior de parcela de equipamiento.

### **Viario**

Coincide en general con la ordenación del P.O.M.

Los viarios interiores no conectan en los dos sentidos, (fondo de saco).

Incorpora un vial perimetral que en el P.O.M. figura fuera de polígono.

### **SERVICIOS**

Agua y alcantarillado conectan con redes municipales.

### **DOCUMENTACIÓN**

Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

### **Observación.-**

Dado que se presentan 2 alternativas, falta Certificado municipal que acredite que se selecciona la enviada.

### **PROPUESTA:**

Observaciones:

Completar superficie equipamientos.

Recoger la superficie de equipamiento educacional con superficie mínima a 5000 m<sup>2</sup>.

Aportar Certificado Municipal.

Guadalajara, 19 de julio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **7. INFORME COMPLEMENTARIO DEL PAU DEL POLÍGONO – R4 EN TORIJA**

### **NOTA**

Con fecha 20 de julio de 2004 se presenta por el Ayuntamiento Certificado del Secretario Municipal sobre aprobación de la alternativa técnica del Sector a la oferta presentada por “Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L.”.

Guadalajara, 21 de julio de 2004

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **8. INFORME DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA “EL MIRADOR ALTO” DE ALMOGUERA**

### **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 .....	124.373 m <sup>2</sup> s.
Gestión .....	Directa
Propiedad .....	Ayuntamiento
Situación .....	Parte del Polígono 12
Clasificación NN. SS. ....	Urbanizable residencial
Nº Viviendas .....	248
Densidad – NN.SS. – PAU .....	20 viv/Ha.
Edificabilidad Total .....	38.442 m <sup>2</sup> c.

### **ORDENACIÓN – DOTACIONES**

Se aporta ordenación detallada, ya que no viene resuelta en Normas Subsidiarias, por lo que la alternativa técnica es un Plan Parcial. No se aporta ordenación de volúmenes para vivienda colectiva.

Se admite tipología residencial colectiva con el siguiente desglose:

Vivienda Unifamiliar .....	126
Residencial Colectiva (3 plantas).....	122

### **Dotaciones:**

	<u>PAU</u>	<u>LOTAU</u>
Zonas Verdes	40.762 m <sup>2</sup>	12.437 m <sup>2</sup>
Otras Dotaciones	7.824 m <sup>2</sup>	7.688 m <sup>2</sup>

Cumple en ambos casos los estándares art. 31. Respecto a otras dotaciones, se deberá especificar la parcela educativa (Transitoria 1<sup>a</sup>.4 LOTAU) con superficie mínima 2.480 m<sup>2</sup> (Reglamento Planeamiento).

### **Aparcamientos**

En Ordenanza (pag. 18 P.P.) se establece 1 plaza/viv. lo supone 248 plazas.

La LOTAU (art. 31) establece 1 plaza/100 m<sup>2</sup>c que para 38.442 m<sup>2</sup>c suponen 384 plazas.

No se cuantifican las plazas de aparcamiento en viario público, que deberán ser las restantes para cumplir el art. 31, 384 – 248 = 136 plazas.

### **ORDENANZAS**

Se aportan para ambas tipologías.

### **DOCUMENTACIÓN**

Se aporta de acuerdo con la LOTAU.

No se aporta Convenio ni P.J. Económica por ser gestión directa.

### **SERVICIOS**

Agua y saneamiento conectan con redes municipales.

### **PROPUESTA:**

Informe favorable con las siguientes observaciones:

- No aporta ordenación de volúmenes para las parcelas de vivienda colectiva.
- Debe señalar cual es la parcela específica de dotación educativa con superficie mínima de 2.480 m<sup>2</sup>.

Debe completar la dotación de aparcamientos. Faltan 136 plazas que podrán ir en el viario público.

Guadalajara, 22 de julio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **9. INFORME SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “LAS MATILLAS” DE PIOZ**

La Modificación plantea:

Permitir la Segregación de 15 parcelas no edificadas del Plan Parcial con parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

### **Plan Parcial.-**

El Plan actualmente vigente fue legalización de una parcelación existente anterior, planteando las parcelas que figuraban en aquel momento como las parcelas del Plan con la condición de 1 vivienda por parcela.

### **Dotaciones**

Recoge un cuadro comparativo de las superficies de dotaciones según Plan Parcial y según la LOTAU (art. 31).

Los cálculos se realizan aplicando a las parcelas posibles segregadas la edificabilidad resultante de la aplicación de las Ordenanzas del P.O.M. de Pioz vigente.

Superficie del Plan Parcial 125.344 m<sup>2</sup>.

El cuadro comparativo aporta los siguientes resultados:

Cesión de dotaciones del Plan Parcial actual (sobre plano).

Zonas verdes ..... 12.534 m<sup>2</sup>

Equipamientos ..... 6.663 m<sup>2</sup>

Cesiones de dotaciones aplicando el art. 31 de la LOTAU.

Zonas verdes ..... 12.534 m<sup>2</sup>

Equipamientos ..... 6.122 m<sup>2</sup>

Cesión de dotaciones aplicando el incremento de edificabilidad con las parcelas segregadas propuestas en la Modificación.

Zonas verdes ..... 12.534 m<sup>2</sup>

Equipamientos ..... 6.291 m<sup>2</sup>

Conclusión.- La cesión de dotaciones del Plan Parcial es mayor que la de aplicación del art. 31 de la LOTAU. Cumpliría este requisito.

### **ORDENANZAS**

No plantea modificaciones de ordenanza. Deberá por tanto respetar, entre otras, la condición de retranqueos a linderos (3,00 m.)

### **CONCLUSIÓN**

Se informa favorablemente siempre que aplicando la ordenanza vigente sea posible la segregación en parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Guadalajara, 22 de junio de 2004  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Fdo.: Félix Julio Rodríguez López

## **10. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO SOBRE EL PROYECTO TITULADO “DOCUMENTO REFUNDIDO DE LOS PLANES PARCIALES O.A.1-O.A.2 Y O.A.-3, EN PIOZ”.**

### **I.- ANTECEDENTES.-**

Con fecha 10 de junio de 2004 se envía, a esta Delegación, por el Ayuntamiento de Pioz, el Texto Refundido del Plan Parcial del Paraje Carramolinos-Las Suertes, O.A.1, O.A.2 Y O.A.3, para emisión de informe técnico.

La O.A.1, O.A.2 y O.A.3, de conformidad con el Plan de Ordenación Municipal de Pioz, constituyen áreas de actuaciones desarrolladas mediante Planes Parciales, que en la fecha de aprobación del Plan contaban con ordenación aprobada.

Las áreas de ordenación aprobadas a las que se hace referencia, corresponden con los Planes Parciales UE-1; UE-2 y UE-3, que fueron aprobados definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 19 de febrero de 1996, y publicados en el D.O.C.M. del 15 de marzo de 1996.

### **II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-**

El objeto de la modificación es adaptar los Planes Parciales de las Unidades de Ejecución UE 1, 2 y 3, al Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 3 de febrero de 2003.

Durante la tramitación del POM de Pioz, el Ayuntamiento pretendió liberar parte del suelo de las tres Unidades de Ejecución calificadas como residencial y cruzado por algunos viales, a fin de convertirlo en un posible cauce seco en prevención de una probable riada como consecuencia de que se produjera un gran temporal de lluvias.

La totalidad de los terrenos afectados ya se encontraban urbanizados y parte de ellos vendidos a compradores particulares. Por todo ello, se llega a los siguientes acuerdos:

1º.- La empresa promotora de El Bosque, por su cuenta y asumiendo la totalidad de los costes que ello origine, liberará la totalidad de los terrenos afectados para conseguir materializar el cauce requerido.

2º.- El P.O.M. modificará puntualmente las ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales correspondientes a las tres Unidades de Ejecución, con el fin de que todas y cada una de las parcelas de la Urbanización El Bosque (500 m<sup>2</sup>) que sean propiedad de la empresa promotora, se puedan dividir en dos parcelas con la mitad de la superficie, para que sobre cada una de las parcelas resultantes de la división, se pueda edificar una vivienda unifamiliar de igual superficie y volumen al originalmente previsto en la parcela de 500 m<sup>2</sup>.

### **III.- REGULACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.-**

El capítulo 9 del documento de normas urbanísticas del Plan de Ordenación de Pioz, establece las normas generales para el suelo urbano.

El apartado 9.4, regula las áreas con ordenación aprobada (O.A.). Dicho texto, dice:

*“9.4.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.-*

*Constituyen actuaciones desarrolladas mediante Planes Parciales que en la actualidad cuentan con ordenación aprobada.*

*9.4.2. ORDENACIÓN DE APLICACIÓN.-*

*En las zonas residenciales será de aplicación la Ordenanza correspondiente, aplicando la que corresponda a la parcela mínima que se establece en los Planes Parciales o en los planos de ordenación específicos de estas NN.SS. Se tendrá que ajustar al Régimen del Suelo de Concesión de Licencias y a las Normas Generales de Urbanización y Edificación de las presentes Normas, excepto la urbanización “El Bosque” que se modifica la normativa en ciertos aspectos.*

- *Tipología de vivienda: aislada, pareada y adosada.*
- *Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>*
- *Edificabilidad máxima de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
- *Altura máxima de cornisa = 7,50 mts*
- *Retranqueo mínimo 2 mts excepto en vivienda pareada y adosada.*

*La Ordenanza de aplicación para la red viaria, zonas verdes y parcelas de equipamientos será la que señale cada Plan Parcial aprobado, y subsidiariamente, la establecida en estas Normas Urbanísticas.*

*9.4.3. PARCELACIONES EN LAS O.A.*

*Será la reflejada en los planos de Ordenación y Gestión de estas Normas, y, cuando no se definan, la establecida en los Planes Parciales o Proyectos de Parcelación aprobados o que se aprueben por el Ayuntamiento. No se podrá sobrepasar el número máximo de viviendas que figura en la Memoria.*

*9.5. FICHAS DE DESARROLLO.-*

*En las fichas se señalan las condiciones que han de cumplir cada una de las actuaciones.*

*La superficie de la actuación que figura es orientativa, no así las de cesiones que serán mínimas.”*

#### **IV.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.-**

El apartado 7 del documento Refundido, bajo el título de superficies y zonificación, señala los estándares urbanísticos de acuerdo con la modificación introducida y los ubica en el plano nº 7.

Para el cálculo de los estándares, el documento se remite a lo establecido en el artículo 45, apartados a, b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento.

No aporta estudio comparativo respecto a los estándares existentes con anterioridad a la modificación.

#### **V.- EJECUCIÓN.-**

A efectos de su ejecución, le será aplicable lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/1998, cuyo contenido es el siguiente:

*“Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que al momento de entrada en vigor de esta Ley estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones con arreglo a la legislación de sus previsiones con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones, conforme a la legislación aplicable”.*

Los Planes Parciales aprobados el 19 de febrero de 1996 establecían, como sistema de actuación, el sistema de compensación, con propietario único.

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria transcrita, se considera que la total ejecución de los indicados planes deberá continuar con el sistema de compensación.

## **VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.-**

La disposición transitoria de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha regula el régimen urbanístico del suelo.

El apartado 1.3 de la disposición transitoria regula el régimen del suelo urbano. La regla 5ª del apartado b), establece:

*“En el caso de innovación de planes no adaptados a esta Ley y en el supuesto de unidades de actuación, las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24. En cualquier caso los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento”.*

El art. 31 de la LOTAU señala los estándares de los sectores de suelo urbanizable. El apartado c) de dicho artículo establece:

*“c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:*

- *Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior o igual a 6.000 m<sup>2</sup> construibles por hectárea; y dieciocho m<sup>2</sup> de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*
- *Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte m<sup>2</sup> de suelo por cada cien m<sup>2</sup> de edificación.”*

El proyecto presentado (Texto Refundido) innova los planes parciales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, por lo que el régimen urbanístico del suelo habrá de sujetarse a lo previsto en dicha disposición transitoria.

La propuesta fija los estándares tomando en consideración lo establecido en el art. 45 del Reglamento de Planeamiento, cuando lo que debe tenerse en cuenta son los estándares establecidos en la disposición transitoria primera de la Ley 1/2003, anteriormente transcrita.

## **VII.- PROCEDIMIENTO.-**

El art. 38 de la LOTAU establece el procedimiento para la elaboración, tramitación y aprobación de los planes parciales, determinados planes especiales y los estudios de detalle.

El apartado 1.a) establece:

*“a) Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.*

*Por excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.”*

El apartado 1.b) de dicho artículo dispone:

*“b) Una vez redactados los Planes, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.*

*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.”*

Como se ha manifestado anteriormente, se está ante un Plan Parcial, que a efectos de su ejecución, le es aplicable lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LOTAU. En consecuencia, no necesita la tramitación conjunta del Programa de Actuación Urbanizadora.

Por todo lo cual la modificación del Plan Parcial podrá seguir tramitándose por el sistema de compensación aprobado, si bien **será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.**

### **VIII.- CONCLUSIÓN.-**

**Deberá redactarse un documento en el que se tenga en cuenta lo establecido anteriormente, definiendo los estándares urbanísticos de conformidad con lo dispuesto en el número 1.3.b).5ª de la disposición transitoria de la Ley 1/2003, por la que se modifica la Ley 2/1998, de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha.**

Redactado nuevamente el documento, se remitirá nuevamente a esta Delegación para su informe.

Guadalajara, 9 de julio de 2004.  
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 J. Rodríguez López

**11.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA Y TRATAMIENTO DE LA CALIZA EXISTENTE EN LA CONCESIÓN DE EXPLOTACIÓN DENOMINADA “PRIMARAL Nº 2.467, FRACCIÓN PRIMERA, ZONA LORANCA, PROMOVIDA POR LA SOCIEDAD CALCEN-CALIZAS DEL CENTRO, A.M., S.L., EN LORANCA DE TAJUÑA.**

**OBJETO.-**

Se pretende la explotación de la caliza dentro de las 6 cuadrículas mineras solicitadas como concesión de explotación para la actividad minera de la Sección C), que se encuentra, según proyecto, dentro de la zona de suelo no urbanizable Común, según las Normas Subsidiarias de Loranca de Tajuña.

La planta de tratamiento se ha situado en el extremo NO de la Zona de Explotación, ocupando unos 10.000 m<sup>2</sup> de superficie.

El proyecto contempla también dos instalaciones auxiliares, que son la zona de cambio de aceite y reparaciones y el depósito de gasóleo.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Loranca de Tajuña el 22 de junio de 2004.

Se publica, para el trámite de calificación urbanística en el D.O.C.M. de 20 de mayo de 2004.

Se aporta informe del técnico municipal en el que se indica que el suelo afectado está clasificado como no urbanizable.

Se acompaña fotocopia del D.O.C.M. del día 13 de enero de 2003, en el que se publica la resolución de 26 de septiembre de 2002 de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre declaración de Impacto Ambiental de la Concesión de explotación derivada Primaral, nº 2.467, en Loranca de Tajuña, y en la que se considera ambientalmente viable la actuación proyectada, siempre que se cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración.

Asimismo se acompaña resolución del Director General de Industria y Energía de 5 de abril de 2004, por la que se otorga la concesión de explotación derivada de permiso de investigación “Primaral-Fracción I”, nº 2.467-10.

**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 b) 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 actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

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. 7 de la mencionada Orden establece que la superficie mínima de la finca para la realización de las 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 previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

En el presente caso se está ante un supuesto amparado por el art. 54 de la LOTAU y por lo dispuesto en la Orden mencionada, por lo que procede el otorgamiento de la calificación urbanística.

#### **IV.- PROPUESTA.**

Otorgar la calificación urbanística solicitada, en la que deberán recogerse las condiciones contenidas en la resolución de 26 de septiembre de 2002, sobre Declaración de Impacto Ambiental.

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**11.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE ALMACÉN DESTINADA A USOS AGRÍCOLAS, EN HUMANES, PROMOVIDA POR D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ GARCÍA.**

**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 va a realizar la construcción, se encuentra situado en la parcela 675 del polígono 1, del término municipal de Humanes.

Se trata de un solar de forma rectangular, con una superficie de 3,67 Ha.

La superficie útil es de 788,04 m<sup>2</sup>, y la superficie construida es de 812,04 m<sup>2</sup>.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Humanes el 8 de julio de 2004.

Se somete a información pública en el D.O.C.M. de 1 de junio de 2004.

**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.

Guadalajara, 12 de julio de 2004.  
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 EJECUCIÓN MATERIAL DE NAVE AGRÍCOLA, EN ZORITA DE LOS CANES, PROMOVIDO POR GRANJA AVÍCOLA CLAUDIO PADRINO, S.A.**

En el mes de febrero de 2004, este Servicio emitió el siguiente informe:

#### **“OBJETO.-**

*Se redacta el presente proyecto para la construcción de una nave almacén rectangular de 105 m. de longitud, 40 m. de anchura y 6,25 de altura.*

#### **PROCEDIMIENTO.-**

*Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Zorita de los Canes el 1 de diciembre de 2003.*

*Con fecha 2 de diciembre se le notifica al Ayuntamiento la paralización del procedimiento, al no constar en el expediente ni el proyecto ni la declaración de impacto ambiental.*

*Con fecha 22 de diciembre se remite por el Ayuntamiento el proyecto solicitado.*

*Con fecha 20 de enero de 2004, se recibe el informe de la Consejería de Medio Ambiente, cuyo texto es el siguiente:*

- *“- El proyecto en cuestión le es de aplicación la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha, y actualmente se encuentra en fase de Evaluación de Impacto Ambiental, con número de expediente Gu-1898/03.*
- *También se indica que dentro de la fase de Evaluación de Impacto Ambiental, actualmente se encuentra en fase Información Pública del Estudio de Impacto Ambiental (Resolución de 16/12/2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental; DOCM nº 8, de 19/01/2004).*
- *En la Declaración de Impacto Ambiental resultante, se reflejarán todos aquellos aspectos que sean necesarios para evitar impactos sobre el Medio Ambiente, así como para dar cumplimiento a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza”.*

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

*También en 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.*

#### **IV.- PROPUESTA.-**

*Se propone suspender el plazo para otorgar la calificación urbanística hasta que se incorpore al expediente, la declaración de impacto ambiental”.*

El 11 de febrero de 2004, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó suspender el plazo para otorgar la calificación urbanística hasta que se incorporara al expediente la declaración de impacto ambiental.

Con fecha 15 de junio de 2004 se publica en el D.O.C.M. la resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental, de 26 de abril de 2004, por la que considera ambientalmente viable la actuación proyectada siempre que las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental hayan sido recogidas en el proyecto que debe presentar el promotor.

El art. 54.1.3º de la LOTAU exige la preceptiva calificación urbanística por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

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 que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su art. 4º la superficie mínima de la finca para las obras relacionadas con el sector primario, estableciendo que dicha superficie será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca, según determina el art. 4º.

La finca donde se pretende construir la nave, tiene, según el proyecto, 182.122,71 m<sup>2</sup>, estando ocupados 6.500 m<sup>2</sup> ya por otras naves de la misma explotación avícola.

De acuerdo con lo expuesto, el proyecto reúne los requisitos legales y reglamentarios exigibles.

A la vista de cuanto antecede, procede, a juicio de este Servicio, otorgar la calificación urbanística, en la que deberán recogerse las determinaciones contenidas en la Declaración de impacto Ambiental. El Ayuntamiento, antes de conceder la licencia, verificará el cumplimiento de lo contenido en la calificación urbanística.

Guadalajara, 18 de junio de 2004  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**11.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA ALMACENAMIENTO DE GRANO EN FUENTES DE LA ALCARRIA (BRIHUEGA), PROMOVIDA POR D. JUAN TABERNERO GUALDA.-**

**OBJETO.-**

Se pretende la construcción de una nave-almacén destinada a almacenamiento de grano.

El solar en el que se va a realizar la construcción, se encuentra situado en la finca 19 del polígono 1, del término municipal de Fuentes de la Alcarria (Brihuega).

Se trata de un solar de 39.703 m<sup>2</sup>.

La superficie es de una planta rectangular de dimensiones 20 x 50 m.

**PROCEDIMIENTO.-**

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Brihuega el 2 de marzo de 2004.

Se suspende la tramitación del expediente por no haberse sometido a información pública.

Con fecha 25 de junio de 2004, se acompaña escrito del Ayuntamiento de Brihuega, dando cumplimiento al trámite de información pública, para lo que acompaña fotocopia del B.O.P. de 28 de abril de 2004.

**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.

Guadalajara, 12 de julio de 2004.  
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 “MARANCHÓN I” EN MARANCHÓN.**

### **ANTECEDENTES.-**

Con fecha 22 de febrero de 20025, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación urbanística, el proyecto de parque eólico “Maranchón I” , tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

El 14 de marzo de 2002, se dirige escrito al Ayuntamiento de Maranchón, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.2 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 “Maranchón I”.

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) Aerogeneradores (instalación y montaje).
  
- c) Infraestructura eléctrica:
  - Centros de Transformación
  - Red subterránea de Media Tensión
  - S-T 132/20Kv para evacuación de la energía generada a la red

### **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-**

Con fecha 21 de julio de 2004, se presenta, por el Ayuntamiento de Maranchón, la siguiente documentación:

1.- Resolución de 21 de 10 de mayo de 2004 de la Dirección General de Industria y Energía, por la que se aprueba el Proyecto de Ejecución del Parque Eólico "Maranchón I".

2.- Resolución de 26 de febrero de 2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, por la que se realiza la Declaración de Impacto Ambiental.

3.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Maranchón, relativo a la publicación de la información pública del proyecto modificado.

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

5.- Solicitud del Ayuntamiento a la Consejería de Sanidad, de fecha 20 de julio de 2004, relativa a la licencia de actividad.

### **INFORME**

El art. 60 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, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (modificada por la Ley 1/20033) a la obtención del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la declaración de impacto ambiental.

Guadalajara, 26 de julio de 2004

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

## **11.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA INSTALACIÓN DE PARQUE EÓLICO “MARANCHÓN IV” EN MARANCHÓN.-**

### **ANTECEDENTES.-**

Con fecha 21 de julio de 2004, se remite, por el Ayuntamiento de Maranchón, para su calificación Urbanística, el proyecto de parque eólico “Maranchón IV, tramitado por Iberdrola, Energías Renovables de Castilla-La Mancha, S.A.

### **OBJETO DEL PROYECTO.-**

El objeto del proyecto es la definición de las características técnicas para la construcción del Parque Eólico “Maranchón IV”.

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) Aerogeneradores (instalación y montaje)
- c) Infraestructura eléctrica.
  - Centros de Transformación
  - Red subterránea de Media Tensión
  - S-T132/20Kv para la evacuación de la energía generada a la red

### **TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-**

Con fecha 26 de julio de 2004 se remite la resolución de 23 de julio de 2004 de la Dirección General de Industria y Energía, por la que se aprueba el Proyecto de Ejecución del Parque Eólico “Maranchón IV”.

Con fecha 21 de julio de 2004, se presenta, por el Ayuntamiento de Maranchón, la siguiente documentación:

1.- Resolución de 11 de junio de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambientas, por la que se realiza la Declaración de Impacto Ambiental.

2.- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Maranchon, relativo a la publicación de la información pública del proyecto modificado.

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

4.- Solicitud del Ayuntamiento a la Consejería de Sanidad, de fecha 20 de julio de 2004, relativa a la licencia de actividad.

### **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, condicionada, de conformidad con lo establecido en el art. 63 de la LOTAU (modificada por la ley 1/2003) a la obtención

del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, y debiendo recogerse entre sus determinaciones, las establecidas en la declaración de impacto ambiental.

Guadalajara, 26 de julio de 2004  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

## **11.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA A 132 KV STA SIERRA MENERA I, SEPARATA DE PASO POR EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARANCHÓN.**

### **OBJETO.-**

El proyecto contempla el trazado de la línea afecta a terrenos en el término municipal de Maranchón, 7.406 metros.

La clasificación del suelo por donde discurre el trazado de la línea eléctrica tiene la consideración de suelo no urbanizable.

### **PROCEDIMIENTO**

Con fecha 26 de julio de 2004, se remite la resolución de 23 de julio de 2004 de la Dirección General de industria y Energía de autorización administrativa de línea eléctrica aérea a 132 Kv doble circuito de S.T. Sierra Menera a S.T. Maranchón entre el apoyo nº 220 y la S.T. Maranchón I.

Se solicita la calificación urbanística por el Ayuntamiento de Maranchón el 21 de julio de 2004.

Se acompaña la siguiente documentación:

- Resolución de 16 de junio de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado, línea eléctrica aérea a 132 Kv., doble circuito, enlace ST Sierra Menera ST. Maranchón (D.O.C.M. 20 de julio de 2004)

### **NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

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

El art. 60 a) de la LOTAU, en su redacción dada con posterioridad a la Ley 1/2003, permite la calificación urbanística del suelo rústico de reserva para las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

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. 11 de dicha disposición establece que la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos rotacionales de equipamientos de titularidad privada será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar para los elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

En el caso presente se trata de una actividad autorizable, de conformidad con lo previsto en el art. 60 a) 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 11 de junio de 2004, de la Dirección General de Calidad Ambiental, publicada en el D.O.C.M. de 20 de julio de 2004.

Guadalajara, 26 de julio de 2004

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo.: Rafael de Mora Fernández

**12.1 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE PORCHE, MUROS DE BLOQUES Y CUBIERTA DE CHAPA ROJA, EN ALMONACID DE ZORITA, TRAMITADO POR D. ANGEL SERRANO GANDARIAS.**

Con fecha 11 de julio de 2002, el Ayuntamiento de Almonacid de Zorita remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, solicitud de construcción de porche, muros de bloques y cubierta de chapa roja, tramitado por D. Angel Serrano Gandarias.

Con fecha 21 de agosto de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Pioz, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase el proyecto técnico de la obra a realizar.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Almonacid de Zorita, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.2 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE RECUPERACIÓN DE SUELO AGRÍCOLA PARA ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE ÁRIDOS, TRAMITADO POR CODIGAR, S.L. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALOVERA.**

Con fecha 7 de marzo de 2000, el Ayuntamiento de Alovera remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, para su calificación urbanística, proyecto de recuperación de suelo agrícola para actividades extractivas de áridos, tramitado por Codigar, S.L.

En el expediente administrativo no consta la declaración de impacto ambiental ni la solicitud de haberla iniciado.

El 13 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Alovera, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 13 de julio de 2004.

El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.3 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE TORRE METEOROLÓGICA DE MEDICIÓN DE VIENTO, PROMOVIDO POR CORPORACIÓN EÓLICA CESA, S.A., EN CANTALOJAS.-**

Con fecha 2 de abril de 2002, el Ayuntamiento de Cantalojas remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, para su calificación urbanística, el proyecto de instalación de torre meteorológica de medición de viento, promovido por Corporación Eólica Cesa, S.A., en Cantalojas.

Con fecha 3 de junio de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Humanes, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase la autorización de la autorización por parte de la Delegación de la Consejería de Industria y Trabajo de Guadalajara.

El 7 de marzo de 2003, se volvió a dirigir escrito al Ayuntamiento de Cantalojas, notificándole que el expediente se encontraba paralizado porque en el mismo no constaba la declaración de impacto ambiental.

El 13 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Cantalojas, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 13 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.4 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE SANTA ANA, EN CHECA, TRAMITADO POR EL OBISPADO DE SIGÜENZA-GUADALAJARA.-**

Con fecha 5 de noviembre de 2001, el Ayuntamiento de Checa remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, Memoria Valorada para ampliación del Cementerio, para la preceptiva calificación urbanística de los terrenos.

Con fecha 27 de febrero de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo: *“Suspende la tramitación del expediente de calificación urbanística hasta que por el Ayuntamiento de Checa se remita a la Delegación de Obras Públicas de Guadalajara certificación de la autorización preceptiva de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad de Guadalajara”*.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Checa, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin aportar la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 7 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.5 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLICITUD DE CONSTRUCCIÓN DE CASETA PARA PERROS, EN CHILOECHES, PROMOVIDO POR D. LUIS ROMERAL HERNÁNDEZ.**

Con fecha 16 de abril de 2003, el Ayuntamiento de Chiloeches remitió para su calificación urbanística, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, solicitud de construcción de caseta para perros, promovida por D. Luis Romeral Hernández.

Con fecha 30 de abril de 2003, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Chiloeches, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase Memoria justificativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Pioz, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

El 19 de abril de 2004, se recibe escrito del Ayuntamiento de Chiloeches, en el que se manifiesta que el interesado ha desistido de su petición, por lo que procede el archivo de las actuaciones según lo establecido en el art. 92.1 de la Ley 30/92.

Por todo lo expuesto, procede, de conformidad con lo establecido en el art. 91.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, declarar concluso el procedimiento.

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.6 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE NUEVA UBICACIÓN DE UN CENTRO INTEGRAL DE TURISMO DE OCIO Y NATURALEZA, EN EL PARAJE EL BARRANCO DE LA HOZ, TRAMITADO POR EL REFUGIO DEL ALTO REY, S.L., EN CONDEMIOS DE ARRIBA.**

Con fecha 26 de marzo de 1998, el Ayuntamiento de Condemios de Arriba remitió para su calificación urbanística, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, proyecto de nueva ubicación de un centro integral de turismo de ocio y naturaleza, en el paraje El Barranco de la Hoz, tramitado por la empresa El Refugio del Alto Rey, S.L.:

Con fecha 13 de abril de 1988, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, remitió al Ayuntamiento informe del Servicio de Urbanismo, en el que se hacía constar que el proyecto presentado no se adecuaba a las características de la instalación que obtuvo autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de abril de 1996.

El 2 de mayo de 2000, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas remitió escrito al Ayuntamiento de Condemios de Arriba, adjuntándole el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. En dicho escrito se decía lo siguiente: *“Como quiera que en dicho informe se hace una especial referencia a la posibilidad de incendio aguas abajo del punto donde se sitúa la edificación, se precisa, para la continuidad del expediente, que se presente Proyecto donde se recojan las medidas de protección de incendios forestales y las medidas de evacuación”*.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Condemios de Arriba, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.7 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO PARA PLANTA DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GASÓLEOS, SITUADO EN LA PARCELA 179, CTRA CM 235, P.K. 1,2, DE EL POZO DE GUADALAJARA, TRAMITADO POR GASÓLEOS LA HUMOSA, S.L.**

Con fecha 28 de agosto de 2002, el Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara remitió para su calificación urbanística, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, proyecto para planta de almacenamiento y distribución de gasóleos, situado en la parcela 179, Ctra. CM 235, p.k. 1,2, tramitado por Gasóleos la Humosa, S.L.

Con fecha 9 de enero de 2003, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, adjuntándole el informe elaborado por la Delegación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, en el que se le advertía de la necesidad el proyecto de almacenamiento de gasóleos a la evaluación de impacto ambiental.

Con fecha 11 de marzo de 2003, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, dirige escrito al Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, recordándole que el expediente continúa paralizado hasta que conste la declaración de impacto ambiental, que deberá remitirla el Ayuntamiento.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de El Pozo de Guadalajara, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.8 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE AUTORIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS DE LA SECCIÓN A) GRAVAS Y ARENAS “LA NARIZ”, EN HUMANES, TRAMITADO POR ÁRIDOS HERNOBA, S.L.**

Con fecha 26 de octubre de 2001, el Ayuntamiento de Humanes remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, para su calificación urbanística, el proyecto de autorización de explotación de recursos de la sección A) gravas y arenas denominada “La Nariz”, en Humanes, promovido por Áridos Hernoba, S.L.

Con fecha 4 de julio de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Humanes, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase la autorización de la concesión por parte de la Delegación de la Consejería de Industria y Trabajo de Guadalajara.

El 13 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Humanes, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 13 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.9 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UN DEPÓSITO ENTERRADO PARA GASÓLEO B Y UN APARATO SURTIDOR, EN MAZUECOS, TRAMITADO POR LA ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES.**

Con fecha 30 de noviembre de 2000, el Ayuntamiento de Mazuecos remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, solicitud de instalación de un depósito enterrado para gasóleo B y un aparato surtidor, tramitado por la Asociación de Agricultores.

Con fecha 12 de junio de 2001, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Mazuecos, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase el informe preceptivo de la Comisión de Saneamiento, al tratarse de una actividad peligrosa.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Mazuecos, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.10 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE UN PARQUE DE MAQUINARIA DE GRÚAS TORRES Y MANTENIMIENTO DE CONTAINERS Y CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE, EN PIOZ.**

Con fecha 4 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento de Pioz remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, solicitud de instalación de un parque de maquinaria de grúas torres y mantenimiento de containers y construcción de una nave, para su calificación urbanística.

Con fecha 11 de diciembre de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Pioz, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase el proyecto técnico y la restante documentación reglamentariamente exigible.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Pioz, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

**12.11 INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO, RELATIVO A LA CADUCIDAD DEL EXPEDIENTE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA SOLICITUD DE LICENCIA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS EN LA CTRA 110, KM, 23,700, TRAMITADA POR D. ROMÁN CANFRÁN DÍAZ, EN SIGÜENZA.**

Con fecha 31 de octubre de 2001, el Ayuntamiento de Sigüenza remitió, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de Guadalajara, solicitud de licencia para estacionamiento de vehículos en la Ctra.110, Km. 23,700, tramitada por D. Román Canfrán Díaz, en Sigüenza.

Con fecha 11 de diciembre de 2002, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas dirigió escrito al Ayuntamiento de Sigüenza, notificándole que se suspendía la tramitación hasta que se aportase plano de situación con respecto a las Normas Subsidiarias, extensión de la parcela y autorización del órgano titular de la Ctra.

Presentada la documentación requerida, con fecha 27 de febrero de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo, entre otros, adoptó, respecto a dicho expediente, el siguiente acuerdo: *“Suspender la tramitación del expediente, a fin de que por el interesado se presente un nuevo Proyecto, que reúna las condiciones establecidas en el informe de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, y además se obtenga el informe favorable de la Delegación de Educación y Cultura”*.

Con fecha 23 de julio de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo, sobre el mismo expediente vuelve a adoptar el siguiente acuerdo: *“Suspender la calificación urbanística solicitada, a fin de que, de acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Guadalajara, se presente un proyecto reformado que recoja las determinaciones señaladas en el informe de la indicada Delegación Provincial”*.

El 5 de abril de 2004 se le advirtió al Ayuntamiento de Sigüenza, que de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, transcurridos tres meses desde la recepción de dicho escrito sin que aportase la documentación requerida, se produciría la caducidad del mismo, al estar paralizado el expediente por causa imputable al interesado.

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

Guadalajara, 8 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

### **13. INFORME QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO A LA CONSULTA FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE UCEDA, SOBRE VIABILIDAD TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.A.U. 4ª FASE DE CARAQUIZ.-**

#### **ANTECEDENTES.-**

**A)** Con fecha 23 de junio de 2004, remite el Ayuntamiento de Uceda el siguiente escrito:

*“Con relación al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 18 de marzo de 2004, vinculado al contenido del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 4 de febrero de 2004, al respecto de la actuación Municipal relativa al Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase y teniendo en cuenta que por acuerdo Municipal de fecha 28 de abril de 2004, se faculta a la Concejalía de Urbanismo de este Ayuntamiento y a esta Alcaldía para gestionar, en unión de la promotora de la actuación Inversiones Soloquiz S.L., la firma de un acuerdo con Obras Públicas y Medio Ambiente que permita salvar el 100% de la zona de 4ª fase que tiene valor ambiental, mediante una fórmula de compensación en suelo que la promotora tiene en la 1ª y 2ª fase de dicha Urbanización.*

*Es por ello, que al respecto de dicha actuación y teniendo como base la planimetría adjunta, se formula la consulta previa de viabilidad técnica de la actuación, a fin de ser tenida en cuenta con la modificación puntual del PAU de la 4ª fase que la promotora ha de redactar y tramitar. En el día de la fecha se ha solicitado de la Consejería de Medio Ambiente la viabilidad ambiental de la actuación.*

*Se adjunta copia del escrito que en el mismo sentido ha sido remitido a este Ayuntamiento por Inversiones Soloquiz”.*

**B)** El 25 de septiembre de 2001, el Ayuntamiento de Uceda aprobó y adjudicó a las empresas Inversiones Soloquiz, S.L. y Arbustos Vivaces, el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la 4ª Fase de la urbanización Caraquiz.

Como consecuencia del nuevo informe emitido por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente el 7 de abril de 2002, la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el 25 de abril de 2002, acordó requerir al Ayuntamiento de Uceda, para que, de conformidad con lo expuesto en el informe del Servicio de Urbanismo, se iniciara 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.

Tras diferentes intentos de conciliar posturas enfrentadas, la empresa Soloquiz, S.L., remite, a la Consejería de Medio Ambiente, propuesta de modificación del P.A.U. de Caraquiz 4ª Fase, en la que se evitaba la edificación de un 82,1% del quejigar-encinar.

En contestación a dicha propuesta, la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 4 de febrero de 2004, emite informe en el que manifiesta que podría considerarse satisfactoria (la propuesta anterior) teniendo en cuenta que la situación de partida es la de un suelo calificado como urbano.

Ante dicha situación, la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2004, entre otros, y con relación a dicho punto, adoptó el siguiente acuerdo:

*“ 1º.- Informar al Ayuntamiento de Uceda que lo que compete a las Administraciones Públicas es la salvaguarda del interés público.*

*2º.- Que el interés público protegido, en este caso, puede conseguirse mediante las siguientes vías:*

*a) Declarando, el Ayuntamiento, lesivo al interés público el acto de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Cuarta Fase de Caraquiz, tal y como acordó la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 25 de abril de 2002.*

*b) Firmando un Convenio entre el Ayuntamiento y la Promotora, que contemple la modificación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora, que recoja íntegramente el contenido del informe de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 4 de febrero de 2004, sin perjuicio de que se adopten las medidas que descarten causar perjuicios al promotor, pudiéndose recoger en la citada terminación convencional.*

*En dicho Convenio deberá recogerse el número máximo de viviendas y la obligación de reservar los suelos dotacionales que señala el artículo 31 de la LOTAU, y normativa urbanística municipal de aplicación.”*

**C)** El día 5 de diciembre de 1977, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó, la modificación del Plan Parcial de Ordenación de la 1ª Fase de Caraquiz y el Plan Parcial de la 2ª Fase de Caraquiz, en Uceda.

El Plan Parcial de la 1ª Fase contempla zonas de viviendas, zonas de verde público y zona social/deportiva.

Con respecto a esta última zona, el Plan Parcial dice lo siguiente:

*“ZONA SOCIAL/DEPORTIVA.- La zona típicamente deportiva y social-recreativa se ubica junto al Río Jarama, con la disposición superficial más adecuada y amplia para el desarrollo o establecimiento de piscinas, Club social/deportivo, pistas de tenis, polideportivos, juegos de niños, etc. de modo que constituya todo ello un polo de atracción para toda la zona y sirva al nº máximo de usuarios, siendo todo ello en su momento objeto de estudio profundo y razonado, mediante el oportuno proyecto de construcción y formación de la sociedad que lo explote.*

*Asimismo se ha previsto el establecimiento de un amplio espacio situado en el centro de la urbanización, para la ubicación de instalaciones comerciales y de asistencia social de amplia proyección (Iglesia, Colegios, supermercado, etc.) y que en razón de su situación sirva a una distancia media de todos los usuarios”.*

El Plan Parcial de la 2ª Fase, dice:

*“VI.- 4.- ZONIFICACIÓN.- El territorio de esta segunda fase se ha dividido en dos grupos de zonas. El primer grupo está dedicado casi exclusivamente a vivienda, en tanto que el segundo se destina, en su gran mayoría, a las dotaciones urbanísticas complementarias de aquellas. Un tercer grupo estaría compuesto por la red viaria, rodado y peatonal, descrito en apartados anteriores.*

*Dentro del primer grupo se distinguen tres tipos, según las características de la vivienda unifamiliar aislada, unifamiliar agrupada y núcleos. La última está destinada a vivienda colectiva, en bloques abiertos de una altura máxima de tres plantas. La zona unifamiliar agrupada se destina a chalets adosados formando conjuntos sobre parcela común. Es en*

*definitiva un uso intermedio entre el unifamiliar y el colectivo. Finalmente, la zona unifamiliar aislada se ha dividido en tres categorías según el tamaño de parcela (2.000 m<sup>2</sup>, 1.500 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup>, respectivamente, de superficie media).*

*Las dotaciones urbanísticas constituyen el segundo grupo de zonas. Son el centro cívico-comercial, el escolar, el deportivo y los espacios libres de uso público. A excepción del primero, en el que se proyecta un cierto porcentaje de viviendas con el objeto de que tenga vida propia, los restantes se dedican en su totalidad a las citadas dotaciones”.*

**D)** Como se ha expuesto anteriormente, teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, por la promotora se formula la consulta previa de viabilidad técnica de la actuación, a fin de ser tenida en cuenta con la modificación puntual del PAU de la 4ª fase que la promotora ha de redactar y tramitar, mediante una fórmula de compensación en suelo que la promotora tiene en la 1ª y 2ª fase de dicha urbanización.

**E)** El suelo objeto de la modificación que afecta al Plan Parcial de la 1ª y 2ª Fase es un suelo dotacional de titularidad privada.

### **INFORME.-**

Cualquier clase de Plan puede ser objeto de modificación. Sin embargo es preciso observar que la modificación de un Plan en ningún caso puede ser válidamente utilizada para alterar las determinaciones de un Plan de orden superior.

Este principio general del urbanismo ha sido modificado por la LOTAU, permitiendo, en ciertos casos, mediante el planeamiento parcial, modificaciones de la ordenación estructural de un plan de ámbito superior.

El artículo 39 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística regula el **régimen de la innovación** de la ordenación establecida por los planes.

Dicho artículo establece:

*“El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.*

*1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.*

*2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.*

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

*4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio*

*municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*

*5. 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.*

*6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.*

*7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades solo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

*a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*

*b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.*

*Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, en la forma establecida en el número 2 del artículo 38.*

*c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.*

*8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:*

*a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.*

*b) Planos de la ordenación detallada del sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.*

*Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.*

*c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico.*

*9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.*

*Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación”.*

En la consulta formulada se pretende, por las razones apuntadas en los antecedentes de este informe, la modificación de los Planes Parciales aprobados en la zona de Caraquiz.

**El régimen del suelo urbano** viene regulado en el artículo 69 de la LOTAU.

El indicado artículo 69 establece distintos **derechos y deberes** a los propietarios del suelo, según se trate de suelo urbano consolidado o no consolidado.

El suelo donde pretende modificarse la ordenación tiene, en estos momentos, la condición de **urbano consolidado**, en virtud de lo establecido en el artículo 45.2 de la LOTAU.

Sin embargo, como la modificación del planeamiento pretende atribuirle un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente, el suelo pasa a clasificarse como **urbano no consolidado**, en virtud de lo establecido en el artículo 45.3.A.b) de la LOTAU.

En el caso que nos ocupa, estamos ante un **plan no adaptado** a la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, por lo que le será de aplicación, en cuanto al régimen urbanístico del suelo, lo establecido en la disposición transitoria 1.3 de la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998.

En el presente supuesto, se pretende modificar un suelo urbano consolidado, mediante la **atribución de un mayor aprovechamiento urbanístico**, por lo que, a juicio de este Servicio, le será de aplicación lo establecido en el apartado 1.3.b).5ª de la disposición transitoria de la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998.

El apartado 1.3.b).5ª de la LOTAU establece que al suelo urbano que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán, en todo caso, las siguientes reglas: *“En el caso de innovación de planes no adaptados a esta Ley y en el supuesto de unidades de actuación, las cesiones serán las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24. En cualquier caso los usos de las cesiones de suelo con destino rotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento”.*

Por su parte, el artículo 31 c) de la LOTAU establece los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes en sectores de suelo urbanizable.

Dicho precepto dispone:

*“c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:*

*- Con destino específico de zonas verdes: el diez por ciento de la superficie total ordenada, si la edificabilidad es inferior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.*

*- Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación”.*

Como resumen de todo cuanto se manifiesta más arriba, cabe hacer las siguientes

**CONCLUSIONES:**

1ª.- Es posible, urbanísticamente, modificar el Plan Parcial, toda vez que el artículo 39 de la LOTAU así lo autoriza.

2ª.- Al atribuirle el nuevo planeamiento (modificación del Plan Parcial) un aprovechamiento urbanístico superior al preexistente, el suelo urbano consolidado se convierte en suelo urbano no consolidado, por aplicación de lo establecido en el artículo 45.3.A.b) de la LOTAU.

3ª.- El régimen del suelo urbano viene regulado en el artículo 69 de la LOTAU.

4ª.- En el caso presente se está ante un suelo urbano situado en un municipio con Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, por lo que le es de aplicación la disposición transitoria de la Ley 1/2003, de modificación de la Ley 2/1998.

5ª.- Al tratarse de la modificación del planeamiento de un suelo urbano de un municipio no adaptado, le es de aplicación lo establecido en el apartado 1.3.b) 5ª de la disposición transitoria de la Ley 1/2003.

6ª.- Las cesiones de suelo serán las propias del suelo urbanizable, sin perjuicio de lo previsto en la letra a) del número 2 del artículo 24 de la LOTAU.

Todo ello, es cuanto informa el Servicio de Urbanismo, sin perjuicio de lo que, en su día, diga la Comisión Provincial de Urbanismo, como órgano competente.

Guadalajara, 2 de julio de 2004.  
El Jefe de la Sección de Gestión y Disciplina Urbanística

Fdo. Rafael de Mora Fernández

V.B.  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Félix J. Rodríguez López