



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 74, fecha: martes, 18 de Abril de 2023

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE EL OLIVAR

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL OLIVAR

1364

MODIFICACIÓN PUNTAL

DOCUMENTOS QUE COMPRENDE

1. MARCO NORMATIVO
2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES, ANALISIS DEL TERRITORIO, ANALISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO, MEDIO URBANO
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN
5. CONCLUSIONES

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Legislación aplicable

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de



Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

1.2. Instrumentos de ordenación vigentes

Normas Subsidiarias del Planeamiento del El Olivar (Guadalajara), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de urbanismo el 23 de noviembre de 1992

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES, ANALISIS DEL TERRITORIO, ANALISIS SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO, MEDIO URBANO

En lo referido a la información urbanística, se remite a lo expuestos en los capítulos 1, 2, 3 y 4 de las NN.SS de Planeamiento.

- Capítulo 1. Consideraciones Generales
- Capítulo 2. Información Urbanística
- Capítulo 3. Análisis de la Información
- Capítulo 4. Propuesta de Planeamiento

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de El Olivar cuenta con un planeamiento urbanístico propio, Normas Subsidiarias del Planeamiento de El Olivar (Guadalajara), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, el día 23 de noviembre de 1.992.

Esta normativa viene imponiendo determinados criterios estéticos en la ejecución de obras, con el objetivo de mantener las características constructivas propias del municipio. Con ello el Ayuntamiento ha conseguido una imagen del municipio la cual fue reconocida con el "Premio de Turismo 2001" concedido por la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

A esta imagen icónica del El Olivar, están igualmente asociadas las maravillosas panorámicas, dada su excelente ubicación en la meseta alcarreña con vistas al embalse de Entrepeñas, no queriendo el Ayuntamiento que estas se vean afectadas por elemento espurio alguno.

Por tal motivo, el Ayuntamiento de El Olivar, debido al auge y proliferación de "huertos" solares y eólicos, tiene la intención de realizar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en la que se limite y regule la instalación de placas solares y aerogeneradores que se realicen en el municipio con el objeto de mantener un criterio uniforme y objetivo en dicha materia, aplicándose y teniéndose en cuenta en expedientes de Licencia de Obra que correspondan.

Para ello, debido a la proliferación de estas instalaciones, se modifican y complementan varios artículos de las normas subsidiarias de planeamiento de aplicación en el municipio, en concreto las siguientes:

- Artículo 111.-PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS del CAPITULO XIII.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE



- Artículo 120.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO del CAPITULO XV.-SUELO NO URBANIZABLES
- Artículo 121.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO del CAPITULO XV.-SUELO NO URBANIZABLES

4. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

Modificación Artículo 111.-PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Original

Artículo 111.-Protección de los ecosistemas.

1. El Ayuntamiento y demás organismos competentes no podrán modificar las presentes Normas Subsidiarias cuando tal modificación tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
2. Toda actuación (trazados de infraestructuras, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.), que se prevea puedan deteriorar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia, a la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 3.
4. En la construcción de nuevas carreteras la tierra vegetal deberá de acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables. Los préstamos en general, no deberán ser visibles desde la carretera terminada y deben de excavar de tal forma que no se acumule agua de lluvia en ellos, de la excavación tampoco deberán, en lo posible, ser vistos desde la carretera, y se acumularán con taludes suaves que no perturben el paisaje

Modificado

Artículo 111.-Protección de los ecosistemas.

1. El Ayuntamiento y demás organismos competentes no podrán modificar las presentes Normas Subsidiarias cuando tal modificación tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
2. Toda actuación (trazados de infraestructuras, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.), que se prevea puedan deteriorar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia, a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En concreto en lo referido a la instalación de placas solares y aerogeneradores:

A. PLACAS SOLARES

La instalación de paneles solares supone una evidente degradación del paisaje y características generales del ambiente, por lo que estos deberán



integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establecen exclusivamente dos supuestos de instalación de paneles solares, en todo caso destinado al autoconsumo.

- a. Sistemas de captación y utilización de energía solar térmica para la producción de agua caliente en los edificios y construcciones situados en el término municipal, y en los que así lo exija el Código Técnico de la Edificación y concretamente los Documentos Básicos DB-HE-4 y DB-HE-5.
- b. Sistemas fotovoltaicos aislados de red en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional

Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación no recogido en los dos epígrafes anteriores.

B. AEROGENERADORES

Al igual que en el caso de los paneles solares, la instalación de estos sistemas supone un elemento que deteriora el paisaje introduciendo un elemento espurio en el ambiente, por lo que, en el caso de autorizarse, estos deberán integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establece exclusivamente el siguiente supuesto de instalación: aquel destinado al autoconsumo en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional. Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación.

3. En la construcción de nuevas carreteras la tierra vegetal deberá de acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables. Los préstamos en general, no deberán ser visibles desde la carretera terminada y deben de excavar de tal forma que no se acumule agua de lluvia en ellos, de la excavación tampoco deberán, en lo posible, ser vistos desde la carretera, y se acumularán con taludes suaves que no perturben el paisaje

Modificación Artículo 120.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Original

Artículo 120.- Construcciones permitidas en el suelo no urbanizable protegido.

1. Queda prohibida la edificación en las superficies incluidas en los apartados a) y b) del Artículo 118.
2. En los montes catalogados y consorciados se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas y de aquellas que condicionen el lugar para sus usos recreativos públicos y compatibles con el fin de proteger y con el acercamiento del hombre a la naturaleza como fuente de descanso y



esparcimiento.

3. En las zonas comprendidas en los apartados c), d) y e) del Artículo 118, solo se permitirán las construcciones o instalaciones dedicadas a la explotación agrícola, sujetas a las siguientes condiciones:

- a. No podrán utilizarse en ningún caso como vivienda, ni permanente ni secundaria
- b. Tener resuelto el acceso rodado
- c. Parcela mínima

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m²
 - En terrenos de secano 25.000 m² A efectos de edificación: 5.000 m²
- d. Altura máxima edificable:
 - Número de plantas 2
 - Altura máxima 7 mts
 - e. Retranqueo de las edificaciones
 - A linderos 5,00 mts.
 - A vías públicas 20,00 mts.
 - f. La edificabilidad máxima será de 0,006 m²/m².
 - g. La edificación será aislada
 - h. Deberá acreditarse documentalmente que la ocupación principal del propietario de los terrenos es la agraria, al solicitarla correspondiente licencia de edificación.

4. En las zonas que contenga valores paisajísticos, visuales o ambientales se prohibirá cualquier tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para uso puramente recreativos públicos, con situación y características que no perjudiquen al fin protegido

5. En las zonas en las que se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos, o en aquellas otras en las que se descubra su existencia, quedará prohibida cualquier tipo de edificación o urbanización, adaptándose las medidas que establece la ley de excavaciones.

Modificado

Artículo 120.- Construcciones permitidas en el suelo no urbanizable protegido.

1. Queda prohibida la edificación en las superficies incluidas en los apartados a) y b) del Artículo 118.
2. En los montes catalogados y consorciados se prohíbe cualquier tipo de edificación, a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas y de aquellas que condicionen el lugar para sus usos recreativos públicos y compatibles con el fin de proteger y con el acercamiento del hombre a la naturaleza como fuente de descanso y esparcimiento.
3. En las zonas comprendidas en los apartados c), d) y e) del Artículo 118, solo se permitirán las construcciones o instalaciones dedicadas a la explotación agrícola, sujetas a las siguientes condiciones:



- a. No podrán utilizarse en ningún caso como vivienda, ni permanente ni secundaria
- b. Tener resuelto el acceso rodado
- c. Parcela mínima

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m²
 - En terrenos de secano 25.000 m² A efectos de edificación: 5.000 m²
- d. Altura máxima edificable:
 - Número de plantas 2
 - Altura máxima 7 mts
 - e. Retranqueo de las edificaciones
 - A linderos 5,00 mts.
 - A vías públicas 20,00 mts.
 - f. La edificabilidad máxima será de 0,006 m²/m².
 - g. La edificación será aislada
 - h. Deberá acreditarse documentalmente que la ocupación principal del propietario de los terrenos es la agraria, al solicitarla correspondiente licencia de edificación.

4. En las zonas que contenga valores paisajísticos, visuales o ambientales se prohibirá cualquier tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para uso puramente recreativos públicos, con situación y características que no perjudiquen al fin protegido.
5. En las zonas en las que se prevea la existencia de yacimientos arqueológicos, o en aquellas otras en las que se descubra su existencia, quedará prohibida cualquier tipo de edificación o urbanización, adaptándose las medidas que establece la ley de excavaciones
6. En lo referido a la instalación de placas solares y aerogeneradores solo se permiten como elemento auxiliar a los supuestos de construcción definidos en este artículo siempre que esté justificado su uso y este integre en el paisaje minimizando su impacto visual.

Modificación Artículo 121.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Original

Artículo 121.- Construcciones permitidas en el suelo no urbanizable no protegido.

1. Solo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado 2 del Artículo 85 del texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y qué son las siguientes:
 - a. Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planos y normas del Ministerio de Agricultura, estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones del apartado 3 del artículo anterior.
 - b. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución,



- entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- c. Edificaciones e instalaciones de utilizar pública e interés social que hayan de emplearse en el medio rural.
 - d. Edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, con las limitaciones que establece el artículo siguiente.
2. Las edificaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

Parcela mínima

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m²
- En terrenos de secano 25.000 m²

A efectos de edificación: 1.000 m²

Altura máxima edificable:

- Número de plantas 2
- Altura máxima 7 mts

Retranqueo de las edificaciones

- A linderos 5,00 mts.
- A vías públicas 20,00 mts.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

Tipo de edificación: aislada

3. En lo referido a la instalación de placas solares y aerogeneradores solo se permiten como elemento auxiliar a los supuestos de construcción definidos en este artículo siempre que esté justificado su uso y este integre en el paisaje minimizando su impacto visual.

Modificado

Artículo 121.- Construcciones permitidas en el suelo no urbanizable no protegido.

1. Solo se permitirán las construcciones señaladas en el apartado 2 del Artículo 85 del texto refundido de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y qué son las siguientes:
 - a. Las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planos y normas del Ministerio de Agricultura, estas edificaciones estarán sujetas a las limitaciones del apartado 3 del artículo anterior.
 - b. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
 - c. Edificaciones e instalaciones de utilizar pública e interés social que hayan de emplearse en el medio rural.



- d. Edificios aislados destinados a viviendas familiares en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo urbano, con las limitaciones que establece el artículo siguiente.

2. Las edificaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

Parcela mínima

A efectos de parcelación:

- En terrenos de regadío 2.500 m²
- En terrenos de secano 25.000 m²

A efectos de edificación: 1.000 m²

Altura máxima edificable:

- Número de plantas 2
- Altura máxima 7 mts

Retranqueo de las edificaciones

- A linderos 5,00 mts.
- A vías públicas 20,00 mts.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

Tipo de edificación: aislada

3. En concreto en lo referido a la instalación de placas solares y aerogeneradores:

A. PLACAS SOLARES

La instalación de paneles solares supone una evidente degradación del paisaje y características generales del ambiente, por lo que estos deberán integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establecen exclusivamente dos supuestos de instalación de paneles solares, en todo caso destinado al autoconsumo.

- a. Sistemas de captación y utilización de energía solar térmica para la producción de agua caliente en los edificios y construcciones situados en el término municipal, y en los que así lo exija el Código Técnico de la Edificación y concretamente los Documentos Básicos DB-HE- 4 y DB-HE-5.
- b. Sistemas fotovoltaicos aislados de red en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional

Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación no recogido en los dos epígrafes anteriores.



B. AEROGENERADORES

Al igual que en el caso de los paneles solares, la instalación de estos sistemas supone un elemento que deteriora el paisaje introduciendo un elemento espurio en el ambiente, por lo que, en el caso de autorizarse, estos deberán integrarse de forma que minimicen su impacto visual en el entorno.

Se establece exclusivamente el siguiente supuesto de instalación: aquel destinado al autoconsumo en viviendas o instalaciones de campo o huerta donde no llegue la red eléctrica convencional. Queda prohibido cualquier otro supuesto de instalación.

5. CONCLUSIONES

En cumplimiento con el artículo 16.3 del Texto Reformado de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

En El Olivar a doce de mayo de dos mil veintidós. LA ALCALDESA. EL ARQUITECTO.