



Castilla-La Mancha

D^a CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2020, en relación con el punto tercero del orden del día, referido al **INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL POBLADO DE VILLAFLORES EN GUADALAJARA**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 36.2 del 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, los artículos 141.1 y 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR el Plan Especial de Protección del Poblado de Villaflores en Guadalajara, en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial, con las siguientes consideraciones, realizadas en virtud de la documentación aportada:

- Si bien la ordenación del ámbito del poblado de Villaflores parte del Plan Parcial SP p.p. 93, el documento del Plan Especial deberá contener todas las determinaciones tanto de ordenación estructural como detallada, sin remisión a otros instrumentos urbanísticos.

Asimismo, se deberá revisar la ordenación recogida en los planos de información respecto a la que se encuentra ejecutado, debiéndose reflejar el grado de ejecución alcanzado.

Se deberán incluir las determinaciones estructurales de los terrenos colindantes al ámbito del Plan Especial.

- Se deberá revisar y justificar la clasificación del suelo propuesta, teniendo en cuenta:
 - Suelo urbano: se deberá justificar la clasificación como suelo urbano del ámbito delimitado en el Plan Parcial, teniendo en cuenta que las obras de urbanización se encuentran inacabadas, según se indica en la memoria.
 - Zonas verdes: Se deberá recoger la clasificación del suelo establecida en la Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara "Estación del Ave", aprobada por Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de fecha 12 de enero de 2005, como Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección Ambiental SRP.2 Enclaves Naturales. La calificación es Sistema General de Espacios Libres.
 - Suelo rústico no urbanizable de especial protección: se deberá concretar y coordinar el objeto de su protección con respecto a la Cañada Real de las Matas, como vía pecuaria o por su valor natural, de paisaje rural y arquitectónico. Se deberá aclarar si se encuentra delimitada, ya que la parte del molino incluida en el ámbito objeto de declaración, se asienta sobre la misma. En todo caso, requerirá informe favorable del organismo competente en materia de vías pecuarias.
 - Suelo rústico: Teniendo en cuenta que:

- el objeto del Plan Especial, según se detalla en la memoria, es la protección cultural y puesta en valor del Conjunto Histórico del Poblado de Villaflores a través de la ordenación urbanística del Paisaje Urbano que constituye;
- que se propone el mantenimiento del paisaje actual y la mejora de la calidad paisajística, para lo que se incorpora un grado de protección paisajística y ambiental, el entorno de protección se deberá clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección cultural o paisajística o de entorno, en conformidad con lo que determine el organismo competente en materia de patrimonio.

Los objetivos del Plan deberán ser coherentes con la ordenación propuesta.

En todo caso, el Plan deberá establecer el régimen de usos y edificaciones de todas las clases y categorías de suelo.

- Mediante la MP del PGOU "Estación del Ave" se innovó la clasificación del Poblado de Villaflores, pasando de SRP.7 "Entorno de bienes inmuebles de interés cultural en el medio rural" a suelo urbanizable, y se delimitó. El objeto de incluir el poblado dentro del sector era rehabilitar las edificaciones, en muy mal estado de conservación, y que a través del PAU les fuera atribuido un uso compatible con su protección que lograra la conservación de las mismas, cediéndose una parte al Ayuntamiento para equipamiento social.

Dicho instrumento recogió también una nueva ficha nº 180 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en la que se establece que los usos, actividades y obras autorizables son, en las edificaciones, las establecidas en el Tit I. Cap 4 de las NNUU "Normas generales para protección, conservación y rehabilitación del Casco Histórico", para los inmuebles clasificados con Categoría II, de Interés arquitectónico o ambiental. En el entorno de la edificación se debían aplicar las determinaciones establecidas en el art. 118:

La delimitación del entorno se establece fijando una distancia mínima de cualquier edificación, de 200 metros a la edificación existente.

USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVAS

En los terrenos comprendidos en esta delimitación sólo se permiten las actividades no constructivas de tipo agrícola, forestal, ganadero, turísticas, deportivas y de ocio.

USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS

Sólo se permiten las acciones de Protección y Conservación y las otras de Restauración y Rehabilitación definidas en los artículos 55 y 56 de estas Normas.

El Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de abril de 2008 contemplaba la rehabilitación de las edificaciones existentes, unas para uso privado hotelero y otras para cederlas al Ayuntamiento como dotación social. En la documentación gráfica, aunque no vinculante, no se reflejan nuevas edificaciones, a pesar de que la documentación escrita asigna una edificabilidad superior a la existente.

El Poblado de Villaflores se declaró Bien de Interés Cultural en 2015, en la categoría de Conjunto Histórico. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:

- Los bienes declarados de Interés Cultural gozarán de la máxima protección y tutela (art. 36)



- La conservación de los Conjuntos Históricos comporta el mantenimiento de la estructura arquitectónica urbana y paisajística, limitando las actuaciones posibles y no admitiendo ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto, salvo alguna variación, con carácter excepcional, siempre que contribuya a la conservación general del bien (art. 39)

En base a lo expuesto, **no se justifica la edificabilidad asignada en el entorno de las construcciones existentes en el poblado**, a una distancia inferior a 200 m, ya que aunque los terrenos tengan el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentran, la materialización del mismo que corresponde a nueva edificación debe realizarse, dentro del sector, en los suelos en los que la calificación y/o la protección sectorial aplicable lo permitan, debiendo el documento que establece la ordenación detallada respetar, en todo caso, tanto las determinaciones estructurales establecidas en la Modificación Puntual aprobada, como las definidas por la legislación sectorial aplicable. Si con el Plan Especial se plantea innovar estas determinaciones, se deberá aplicar el régimen del suelo correspondiente y, en todo caso, la ordenación propuesta requerirá informe favorable del organismo competente en materia de Patrimonio.

La Memoria Informativa deberá recoger la ficha de la Modificación Puntual, no la del PGOU inicial.

- Las Normas Urbanísticas se deberán adecuar al objeto propio del Plan Especial, partiendo de unas edificaciones que constituyen un poblado agrícola declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

Deberán regular los usos del suelo y de las edificaciones existentes, así como, en su caso, de las nuevas, considerando la integración paisajística y ambiental.

Deberán establecer condiciones reguladoras de todas las clases de suelo.

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Guadalajara se deberá remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, interesando su aprobación definitiva».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a veinte de enero de dos mil veinte.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez