



Castilla-La Mancha



Fecha:  
A fecha de firma

N/Ref:  
Urbanismo MA/Im

Asunto:  
Rdo. acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

Destinatario:  
Sra. Alcaldesa-Presidenta del  
Ayuntamiento de Villanueva de la Torre  
Plaza Mayor, 1  
**19209 VILLANUEVA DE LA TORRE**  
(Guadalajara)

**D. JOSE LUIS MADRIGAL FERNANDEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA**

**CERTIFICO:** Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 10 de mayo de 2022, en relación con el punto 5º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición del ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

**5º.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA TORRE – ORDENANZA 8º. (ART. 135.2.B) RP, ART. 36.2.B) TRLOTAU. (EXP. PLAN/19/07).**

**La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el artículo 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y Actividad Urbanística reproduciendo, en síntesis, las consideraciones de las administraciones sectoriales:**

**INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN**

**Medio Ambiente:** Informe de No Necesidad de sometimiento de la modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

**Accesibilidad:** no afecta al objeto de la modificación.

**Cultura:** Informe favorable, incorporado al expediente.

**Educación:** Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

**Sanidad:** Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

**Turismo:** Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

**Agencia del Agua:** Sin afecciones por razón de la materia de la modificación

**Agricultura:** Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

**CHT:** Informe favorable con los condicionantes del Informe emitido.



Castilla-La Mancha



**Urbanismo:** Se adjunta informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales. Téngase en cuenta que las referencias a los informes de otras administraciones sectoriales si han sido corregidas o alteradas por el organismo competente deberá interpretarse de conformidad con el pronunciamiento de este último.

Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el informe sectorial quedará integrado en el Informe único de concertación, cuyo contenido será completado con los necesarios que deban solicitarse.

Guadalajara, a fecha de firma  
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

## **INFORME-CPCI DEL SERVICIO DE URBANISMO REFERIDO A LA MODIFICACION PUNTUAL DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GU), ORDENANZA 8º. (Art.135.2. b.) RP y (art.36.2. b.) TRLOTAU**

PLAN 19/07

### **Datos Generales:**

Población (INE 2020): 6.631 habitantes

Iniciativa: Ayuntamiento de Villanueva de la Torre

### **Planeamiento vigente:**

- POM, aprobado definitivamente el 14/02/2005.
- MODIFICACION POM (ejecución sentencia) aprobada definitivamente el 28/12/2009.

### **Planeamiento en tramitación:**

- Modificación Puntual Nº1 del POM de Villanueva de la Torre, iniciado el 31/10/2008, en el que se abordan diferentes objetos, uno de los cuales es la modificación de la ordenanza nº8. La Comisión Provincial de Urbanismo, en fecha 29/09/2021, se da por enterada del desistimiento de esta modificación puntual nº1 del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre.
- Modificación Puntual Nº2 del POM de Villanueva de la Torre, iniciado en fecha 31/10/2008.
- Modificación Puntual Nº3 del POM, iniciado en el año 2022.

### **Planeamiento desistido:**

- Modificación Puntual Nº1 del POM: El Ayuntamiento opta por desistir de la tramitación de esta modificación.

### **Documentación presentada:**

Con fecha 12 de septiembre de 2018 se recibe consulta a esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara sobre la modificación de la Ordenanza Nº8. El Servicio de Urbanismo emite informe sobre la consulta solicitada, con referencia CON/18/24.

Con fecha 27 de mayo de 2019 se recibe, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara y por registro electrónico, escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en el que se adjunta expediente administrativo de la Modificación Puntual de la Ordenanza 8º del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Villanueva de la Torre, con **aprobación inicial de 2/4/2019**, a los efectos de que se **apruebe definitivamente**. Con fecha 26 de agosto de 2019 se emite **informe de subsanación I** del Servicio de Urbanismo en el que se solicita al Ayuntamiento que subsane el expediente en los siguientes puntos:

- 1) *Se deberá determinar la intención, por parte del Ayuntamiento, de la continuación de la tramitación de la Modificación Puntual Nº 1 del POM de Villanueva de la Torre iniciado el 31/10/2008 o su desistimiento efectivo, dado que en la misma se contiene el mismo objeto y de cara a su numeración.*
- 2) *Se deberá justificar la razón que lleva a este cambio de ordenanza y que da lugar a la ampliación de los usos de la Ordenanza Nº 8, así como la necesidad, por parte del Ayuntamiento, de contar con un uso Agropecuario dentro del uso Dotacional. Se determinará claramente el carácter del suelo, patrimonial o demanial, de titularidad pública o privada, etc.*

- 3) *Se deberá aportar informe de Bienestar Social y el correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) para poder continuar con el expediente. También se aportará informe de la Agencia del Agua en caso de que el nuevo uso agropecuario produzca un incremento en las demandas previstas de abastecimiento y depuración de agua.*
- 4) *Se deberá justificar si la modificación puntual de la ordenanza 8ª supone o no una previsión de inversión pública conforme al Art. 30, 3º del TRLOTAU.*
- 5) *La tramitación seguirá el procedimiento indicado en la consulta con nº expediente CON/18/24. **No procede la Aprobación Inicial del Planeamiento** realizada por el Ayuntamiento en tanto no se haya cumplido el procedimiento establecido y completado el trámite de Concertación Interadministrativa, al que deben incorporarse, junto a los trámites de Inicio e Información Pública, el Informe único de Concertación si fuera necesario.*
- 6) *El documento técnico de aprobación, tanto inicial como definitiva, de modificación de las ordenanzas deberá estar debidamente diligenciado según artículo 36 del TRLOTAU, 135 del RP y Norma Técnica de Planeamiento.*

Con fecha 23 de abril y 24 de julio de 2020 se recibe, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara y por registro electrónico, escritos del Ayuntamiento en los que se adjunta la Modificación Puntual nº1 del POM y se requiere informe de la Administración, requiriendo **informe de Concertación Interadministrativa.** Con fecha 23 de septiembre de 2020 se emite informe de subsanación II del Servicio de Urbanismo en el que se indica la necesidad de completar el expediente en los siguientes puntos:

- *El Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre la continuación de la tramitación de la Modificación Puntual Nº 1 del POM de Villanueva de la Torre, iniciado el 31/10/2008, o su desistimiento efectivo, dado que en la misma se afecta también a la modificación de la Ordenanza 8ª y de cara a su numeración.*
- *Según documento de planeamiento, la superficie total del ámbito clasificado como urbano es de 5.150 m2, superficie que deberá ser justificada, teniendo en cuenta que existe una parte del suelo urbano de las parcelas calificado en el POM como Sistema General de Espacios Libres, que debe ser respetada.*
- *Se deberá aportar informe de Bienestar Social y el correspondiente de la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) para poder continuar con el expediente.*
- *Se deberá justificar si la modificación puntual de la ordenanza 8ª supone o no una previsión de inversión pública conforme al Art. 30, 3º del TRLOTAU.*
- *Respecto del documento técnico de aprobación de modificación de las ordenanzas:*
  - i. *Memoria informativa y justificativa: En la memoria informativa se incorpora un marco normativo nuevo que no corresponde a la Normativa Vigente actual, por lo que se deberá actualizar el apartado 1, “Marco Normativo” o su eliminación.*
  - ii. *Planos de ordenación: Se deberá aportar plano en formato papel, diligenciado, y a una escala equivalente a la del plano que sustituye.*

Con fecha 06 de julio de 2021 se recibe, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara y por registro electrónico, escrito del Ayuntamiento, en el que se adjunta el **desistimiento de la Modificación Puntual nº1** y justificación del resto de los puntos del informe, que una vez revisados se concluye siguen incompletos en los siguientes puntos:

1. *El nuevo documento técnico aportado aparece nominado como Modificación Puntual nº2, sin embargo, ya existe en este servicio de urbanismo otro expediente con una modificación puntual con ese mismo número asignado (PLAN 19/08). Para la clarificación de la numeración de las distintas modificaciones puntuales realizadas o en tramitación, se propone al Ayuntamiento que este expediente se numere como “Modificación Puntual nº3 del POM de Villanueva de la Torre”.*
2. *No se ha aportado la justificación gráfica del cumplimiento de los estándares de aparcamiento (ordenación detallada del ámbito), que garantice su efectiva realización en base a la consideración de la nueva parcelación a que dé lugar el ámbito en base a la nueva superficie de parcela mínima prevista y la resolución de sus correspondientes accesos al viario público.*

Con fecha 10 de diciembre de 2021 se recibe, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara y por registro electrónico, escrito del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre en el que se adjunta:

- Documento Técnico modificado a fecha julio 2021.
- Informe de la CHT con condicionantes, de fecha 01/06/2020.
- Informe FAVORABLE de Bienestar Social, de fecha firma 05/06/2020.

### **1. OBJETO DEL INFORME**

Dado el contenido y objetivo de la modificación puntual se emite el presente Informe al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa** de Guadalajara en relación a los artículos 36 y 10 del TRLOTAU, y 135 del RP, en aras a la simplificación de la tramitación del expediente.

### **DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	VILLANUEVA DE LA TORRE	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	05/2019
SOLICITUD	<p><i>En relación con el expediente que se está tramitando de modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal (POM), para <b>dotar a la Ordenanza 8ª de unos usos más adaptados a las necesidades municipales y otras pequeñas variaciones relativas a la parcela de propiedad municipal afectada por dicha ordenanza.</b></i></p> <p><i>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y el artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, <b>se requiere informe de la Administración referenciada, a cuyos efectos se le remite copia de los trabajos de formación del Plan de Ordenación Municipal citado.</b></i></p>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	<b>Modificación Puntual del POM</b>		
	36.1 TRLOTAU y 134 RP (CCI)	Innovación de la OE.	

MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN		No afecta al modelo territorial
	36.2. TRLOTAU y 135 RP (aprobación inicial)	En trámite de Informe de Concertación interadministrativa
	37 TRLOTAU y 136 RP	
VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se considera vigente el actual POM.

## 2. **OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN**

Según página 11 del documento, Memoria informativa y justificativa, puntos 2 y 3:

<p>2. ANTECEDENTES Y DESCRIPCION DE LA SITUACION ACTUAL DE LAS PARCELAS CAMINO DE CAMARMA 9 Y 10</p> <p>Tras varios años de vigencia del POM, el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre observa la dificultad de poder llevar a cabo el desarrollo de las parcelas mencionadas. El municipio no ha requerido ninguna “infraestructura básica” que hubiese necesitado la ocupación de estas parcelas, debido a que el POM cubrió correctamente estas necesidades con los Sistemas Generales creados. Por otra parte, el llevar a cabo alguna de las propuestas que se hace en la ordenanza en cuanto al uso del “Transporte y Comunicaciones” es inviable. La situación de las parcelas, en el extremo contrario a la entrada al municipio, imposibilita que cualquier categoría de las establecidas en este artículo puedan realizarse. Parece altamente improbable que en estas parcelas se pueda instalar una gasolinera (categoría 5ª servicios del automóvil), una estación de autobús (categoría 6ª), ni un “centro básico en el sistema de comunicaciones”.</p> <p>La conclusión a lo anterior es que, ninguno de los usos establecidos por la Ordenanza 8ª son factibles de poderse implantar en los terrenos municipales descritos. Los de infraestructura básica, porque el municipio no requiere de estas nuevas instalaciones; y los de infraestructura de transporte, porque ni la ubicación de la parcela dentro del municipio, ni el interés de los propios usos, ni las infraestructuras nuevas que se generarían permite pensar, como así ha ocurrido, que se pueda plantear ningún desarrollo.</p>
<p>3. OBJETIVO DE LA MODIFICACION</p> <p>Con estas conclusiones, el Ayuntamiento, ante la imposibilidad de poder llevar a cabo ninguna iniciativa en estas parcelas de propiedad municipal y ante el más que factible riesgo de que estas parcelas se queden baldías, decide modificar el uso característico de la Ordenanza 8ª, con la inclusión de un uso que sea más acorde con las posibilidades de las parcelas. Analizadas las diferentes opciones existentes, y dadas las condiciones del municipio de carácter rural y agricultor, se estima que incluir un uso agropecuario es apropiado para el futuro desarrollo de la parcela, anulando los existentes actualmente.</p> <p>El capítulo 5.11 de las Normas Urbanísticas del POM define y regula el uso agropecuario, estableciendo 4 categorías, de las que la categoría 2ª “instalaciones para almacenamiento de productos o maquinarias agrícolas” parece que pueda ajustarse a las necesidades y viabilidad de estos terrenos.</p>

### 3. INFORME

Se realiza el presente informe en contestación al escrito remitido por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, a través del Registro de entrada en la Dirección Provincial de Fomento (Guadalajara), por el que solicita **informe en relación a Modificación Puntual del POM del municipio y que afecta exclusivamente a la Ordenanza Nº 8**, cuyo objeto principal es **cambiar el uso de la ordenanza que pasa de denominarse “Servicios e Infraestructuras” a “Agropecuario”**.

#### 3.1. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

##### A/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

Según página 11 del documento, Memoria informativa y justificativa, punto 4:

##### 4. ORDENACION DETALLADA

La ordenanza nº8 “Servicios e Infraestructuras” del POM tiene una naturaleza pública, con aprovechamientos no lucrativos. Esta modificación puntual del POM otorgaría un carácter privado de uso agropecuario a esta área, que aumentaría la edificabilidad lucrativa de esta ordenanza.

No se modifica la ordenación estructural del POM. Se afecta solo la ordenanza 8ª, compensando los sistemas locales exigidos por el aumento de aprovechamiento lucrativo que se explicará más adelante. Se trata, por lo tanto, de una modificación de la ordenación detallada de este ámbito del POM de Villanueva de la Torre.

La modificación propuesta por el documento de planeamiento determina un cambio en la naturaleza del suelo, pasando de ser público o demanial, a privado o patrimonial, con un uso agropecuario, **aumentando la edificabilidad lucrativa**.

Según el art.19.4 del RP, son determinaciones de la ordenación estructural (OE), entre otras:

*“Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.”*

Por tanto, según indica el documento de planeamiento (pag.5), la modificación solo afecta a dos parcelas del total del municipio, de titularidad municipal, y dada la imposibilidad de llevar a cabo ninguna iniciativa de las indicadas en la actual ordenanza nº8, que les afecta en exclusividad, el nuevo uso propuesto se convierte en un USO GLOBAL MAYORITARIO de esta ordenanza, y por tanto se trataría de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL POM**.

#### Modificaciones propuestas

##### 1. Modificación de la ordenanza nº8

El objeto de la modificación puntual es la reclasificación de un suelo afectado por la ordenanza 8ª “Servicios e Infraestructuras” del POM vigente de carácter demanial, para su futuro desarrollo y utilización como suelo patrimonial de uso agropecuario, más acorde a los intereses generales del municipio, y a las necesidades de la población, según se manifiesta en el documento de planeamiento. Para lo que se propone la creación de una nueva ordenanza de uso agropecuario.

La nueva ordenanza propone las siguientes condiciones:

**Sección 2ª. Condiciones de las obras de nueva edificación.**

**Art. 9.8.3 Condiciones de parcelación y edificación**

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, deberán respetarse las condiciones requeridas en esta ordenanza expresados de la siguiente manera:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 15 m.
- Altura máxima: 7,50 m. (2 plantas)

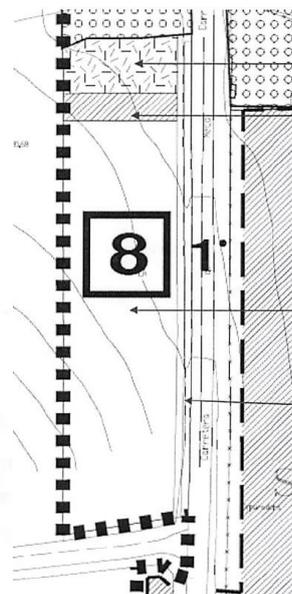
**Art. 9.8.4 Condiciones de tipologías y retranqueos.**

TIPO	RETRANQUEO
Aislada	5 m. a fachada y 3 m. a linderos laterales y fondo de parcela
Adosada	5 m. a fachada y 3 m. a linderos laterales libres y fondo de parcela

**2. Aumento de aprovechamiento urbanístico**

En la página 12 del documento de planeamiento, se determina la superficie del ámbito de actuación y los equipamientos y zonas verdes necesarios para cumplir con el art. 31 del TRLOTAU como consecuencia del aumento de aprovechamiento urbanístico de la propuesta al pasar de ser suelos dotacionales públicos a privados:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	5.150 m <sup>2</sup>
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO 15% s/ SUP. ÁMBITO	773 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	515 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	258 m <sup>2</sup>
RED VIARIA	591 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SUELO NETO LUCRATIVO	3.786 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD ÁMBITO 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.786 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS PÚBLICO 1 plaza/200 m <sup>2</sup> edificabilidad	19
plazas accesibles	1



#### **OBSERVACIÓN 1:**

El cambio de carácter de público a privado del suelo supone un **aumento de la edificabilidad lucrativa** aplicable al ámbito de las parcelas localizadas en el suelo urbano, en base a la actual delimitación por el POM.

El límite del suelo urbano afectado por la nueva clasificación no altera el actual.

Las parcelas catastrales afectadas mantienen su clasificación como suelo rústico y urbano conforme a su situación actual.

La superficie total del ámbito clasificado como urbano es de **5.150 m<sup>2</sup>**, la propuesta mantiene el suelo calificado en el POM como Sistema General de Espacios Libres, fuera del ámbito de la modificación, y define la nueva ordenación, en la que se recogen las reservas de los suelos dotacionales correspondientes, en base a los estándares del artículo 31 del TRLOTAU, en relación a los nuevos suelos reclasificados y al nuevo aprovechamiento lucrativo asignado.

Deberá incorporar un plano de detalle al conjunto de planos aportado, debidamente acotado y delimitado, con la información de las cesiones establecidas por el aumento de aprovechamiento asignado y que recoja la Ordenación Detallada del ámbito y la distribución de plazas de aparcamiento propuestas (18+1 accesible).

Se deberá aportar también un cuadro comparativo de superficies y usos que recoja el estado actual y modificado de la propuesta, con el cumplimiento de los estándares según TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento, así como incorporar la ficha urbanística correspondiente al tratarse de SUNC.

#### B/ INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

- **Informe de Bienestar Social**, indicando que no supone alteración en materia de Accesibilidad.
- Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** por afección al cauce del Arroyo Majuelos.
- Respecto de la consulta realizada en la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto del proceso de Evaluación Ambiental, se considera que **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica**.
- No será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes al no concurrir las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) del RP.

La modificación propuesta no modifica ni afecta a los ámbitos o competencias de otras Administraciones u Organismos.

#### C/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según página 13 del documento, Memoria informativa y justificativa, punto 5:

#### 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El documento no afecta a la demanda prevista de abastecimiento de aguas ni de consumo eléctrico. Tampoco aumenta a la generación de residuos ni aguas residuales.

La nueva ordenación detallada descrita en este documento exigirá la creación de una nueva acera y de una franja de aparcamiento en línea que requerirá de inversión pública conforme lo establecido en el artículo 30.3º del TRLOTAU.

Se estima un coste medio de 40 €/m<sup>2</sup> la urbanización de esta acera y viario, teniendo en cuenta que se tendrá que ejecutar los trabajos de acerado, pavimentación y alumbrado público del frente de esta parcela.

591 m<sup>2</sup> X 40 €/m<sup>2</sup> 23.640,00 €

**La inversión prevista para la ejecución de estas obras supondrá un impacto leve sobre la Hacienda Pública, que llevará a cabo dichos trabajos desde el capítulo de inversiones del presupuesto anual.**

### 3.2. DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (Art.121 RP y NTP)

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	Pag.3 a 13 del documento de planeamiento
	2. Planos de Ordenación	Se anula el plano O-3 del POM 2004 y se sustituye por el plano O-3 de la propuesta de MP del POM.  O-3: Suelo Urbano. Ordenación y Gestión.  <b>OBSERVACIÓN 2: deberá de completarse la Ordenación Detallada del ámbito.</b>
	3. Estudio de Impacto	Según CON-GU-18-3923-, no precisa someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	La MP afecta a las siguientes páginas de las NNSS, que se anulan y sustituyen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Título IX, páginas 51,52 y 53</li> <li>• Ordenanza nº 8</li> </ul> <b>OBSERVACION 3: deberá de incorporarse la ficha de desarrollo urbanístico prevista para el nuevo ámbito, teniendo en cuenta su nueva consideración como Suelo Urbano No Consolidado, y determinar la forma prevista para su desarrollo y ejecución</b>

**CONCLUSION:**

Con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento de Planeamiento el Ayuntamiento deberá completar y comprobar, de acuerdo a las observaciones que se contienen en el presente informe, los siguientes puntos:

En cuanto a la tramitación documental:

- La efectiva realización de la información pública, conforme se indica en el artículo 36.2.a) del TRLOTAU y 135.2 a) del RP, en relación al texto final del documento de planeamiento, o su justificación de no necesidad de reiteración.
- La incorporación al expediente y comprobación de no afectación a la propuesta de ordenación, de las conclusiones de los Informes Sectoriales pendientes al objeto de la presente modificación y fundamentalmente al informe de CHT.

En cuanto al documento normativo:

- Se deberán justificar todos los parámetros que aparecen reflejados en la Ordenanza nº8.
- La superficie total del ámbito de la ordenanza nº8 deberá ser justificada, así como el resto de parámetros de cálculo de los estándares mínimos de calidad urbana (Art.31 del TRLOTAU), teniendo en cuenta que existe una parte del suelo urbano de las parcelas calificado en el POM como Sistema General de Espacios Libres. La documentación técnica deberá incorporar la ficha urbanística correspondiente al tratarse de SUNC.
- Deberá de incorporarse la ficha de desarrollo urbanístico prevista para el nuevo ámbito, teniendo en cuenta su nueva consideración como Suelo Urbano No Consolidado, y determinar la forma prevista para su desarrollo y ejecución
- Deberá de completarse la Ordenación Detallada del ámbito, en su plano correspondiente.

El documento de Modificación Puntual de las NNSS del municipio, una vez sometido a nueva Aprobación Inicial por el Ayuntamiento deberá estar compulsado en todas sus hojas para garantizar que es copia fiel del puesto a disposición pública por el Ayuntamiento, antes de su elevación a la CPOTU de Guadalajara, para requerir su aprobación definitiva, conforme al Artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

Guadalajara, a fecha firma

El Arquitecto

La Jefa de Servicio de Urbanismo.