

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GUADALAJARA, EL DÍA 27 DE MAYO DE 2013.

En Guadalajara, siendo las 11:00 horas del día 27 de Mayo de 2013, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas del Servicio Periférico de Fomento.

Presidente:

D. Isidro Javier Zapata Romero (Ilmo. Sr. Director General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial).

Vicepresidente:

Fidel Ángel de Luz de la Fuente (Coordinador Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Vocales:

D. Florián Torija Yagüe (En representación de la Consejería competente en materia de Agricultura en Guadalajara) al no poder asistir D. José Cruz.

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en Guadalajara). Abandona la sesión antes de comenzar el punto 7º del orden del día.

D. Miguel Ángel García Valero. (En representación de la Consejería competente en materia de Cultura en Guadalajara). Asiste a partir del 2º punto del orden del día.

Dña. Asunción Yáñez Simón (En representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas).

D. Enrique Cano Cancela (Representante de la Agencia del Agua de Castilla- La Mancha)

D. Luis Rodrigo Sánchez (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008).

D. Antonio Miguel Trallero Sanz (Como persona de acreditada experiencia profesional en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, designado por el Consejero de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de mayo de 2008).

D. Emilio Díaz Bravo (Representante de la Confederación Provincial de Empresarios de Castilla-La Mancha).

El representante de la Diputación Provincial, D. Lorenzo Robisco Pascual, que asiste a partir del punto 3º del orden del día.

Ponentes: (por orden de intervención)

D.^a. Marina Alba Pardo (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

D.^a Antonina Arcas Alarcón Arquitecta del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

D.^a. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

D.^a Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección Técnica del Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

Secretario:

D. Jose Luis Madrigal Fernández (Sr. Secretario Provincial del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara).

No asisten:

El representante de la Consejería competente en materia de Accesibilidad en Guadalajara.

D. Francisco Javier Alonso Herranz, uno de los dos representantes de la FEMP, que excusa la inasistencia de forma previa a la reunión.

D. Julián Lucas Martínez (vocal nombrado por Resolución de la Consejera de Fomento de 2 de marzo de 2012, a propuesta de la Federación de Municipios y provincias de CLM)

El representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El representante de la Consejería con competencia en materia de salud.

El representante de la Consejería competente en materia de Educación en Guadalajara, que excusa la inasistencia por reunión concertada con anterioridad.

El representante del colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

El representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

El Representante de la Administración General del Estado

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 21 de marzo de 2013.

1. PLANEAMIENTO

2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Driebes** (art. 36 de TRLOTAU y 134 R.P.).

3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de **La Toba** (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.).

4º.- Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de **Sacedón** (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.).

5º.- Toma en consideración del Desistimiento de la Modificación nº 4 del POM de **Chiloeches**.

6º.- Corrección error y toma en consideración de la Modificación nº 5 del POM de **Chiloeches**.

2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4. ESTUDIOS DE DETALLE

5. OBRAS PROVISIONALES

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la implantación de un establecimiento avícola, en suelo rústico de reserva, ubicado en las parcelas 232, 234, 235, 240, 246, 253 y 270 del polígono 15, paraje Majada del Espejo en **Almoguera**, solicitado por Pitas Agropecuaria, S.L.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

8º.- Ruegos y preguntas.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado, artículo 16.3 del Decreto 238/2010, de 30 de noviembre, el Presidente de la Comisión, D. Isidro Javier Zapata Romero, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión en segunda convocatoria.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 21 de marzo de 2013. -

Se da por leída el acta de la sesión celebrada con fecha de 21 de marzo de 2013 cuya copia fue remitida a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación y, después de preguntados los asistentes por el Sr. Presidente en orden a su aprobación, ningún miembro interviene, aprobándose el acta sin observaciones y pasando al examen de los expedientes incluidos en el orden del día.

2º.- Plan de Ordenación Municipal de Driebes (art. 36 de TRLOTAU y 134 R.P.).-

Dª Marina Alba Pardo, Arquitecta del Servicio de Urbanismo, pasa a exponer este punto conforme al Informe realizado y que a continuación se incorpora a la presente Acta.

INFORME DEL SERVICIO PERIFERICO DE URBANISMO DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO DE LA JCCM EN GUADALAJARA EN RELACIÓN AL MODELO DEL NUEVO PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE DRIEBES, PROPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO, (ART.36.1 TRLOTAU y 134 RP).

En base a lo establecido en el punto 1 del Artículo 36 del TRLOTAU y al Art. 134 del RP se remite por el Ayuntamiento de Driebes la documentación del POM relativa a la fase de Concertación y que deberá contener las determinaciones básicas y estructurales de la ordenación propuesta, necesarias para valorar por esta Consejería la integración del modelo territorial municipal en el contexto supramunicipal en el que se ubica, siendo necesario para ello que el documento contenga al menos la documentación correspondiente a la Ordenación Estructural establecida en el Art. 19 del RP y 24 del TRLOTAU. La documentación deberá ajustarse en su contenido y formato a lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento. (Decreto 178/2010 de homogeneización del contenido de la Documentación de los Planes Municipales) y respetar el resto de normativa básica.

Índice de este informe

ANTECEDENTES

DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE

ADECUACIÓN A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

OTROS DATOS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM

COMENTARIOS

ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU, 19 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA.

DATOS GENERALES DEL NUEVO MODELO

RESUMEN DE CONSIDERACIONES

CONCLUSIONES

ANTECEDENTES

NÚCLEOS DE POBLACIÓN: Driebes

DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE:

- Informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 8/07/11 en relación a la tramitación del ISA.
- Escrito del ayuntamiento de Driebes de fecha 21/10/11 remitiendo Documento Avance del Plan de Ordenación Municipal.
- Escrito del Servicio Periférico de Fomento de fecha 28/10/11 requiriendo documentación.
- Escrito del ayuntamiento de Driebes de fecha 24/07/12 remitiendo la propuesta del Plan de Ordenación Municipal en cuanto a la Ordenación Estructural.
- Escrito del Servicio Periférico de Fomento de fecha 19/09/12 pidiendo se complete la documentación aportada para la emisión de Informe del 134.1 solicitada.
- Escrito del Ayuntamiento de Driebes de fecha 12/02/13, adjuntando el documento en soporte papel y digital, junto al documento de ISA.
- CONTENIDO DOCUMENTO TÉCNICO

Avance del POM, que consta de:

Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información y Planos de Ordenación

ISA, que consta de:

Memoria ambiental, Planos y Anexos Técnicos.

(El escrito no acompaña otra documentación de la concertación interadministrativa que se viene realizando por el ayuntamiento en la tramitación del POM) (En la fase de concertación el expediente deberá contar con los Informes sectoriales correspondientes, y entre ellos los de la Dirección General del Agua de JCCM, DG de Minas, Mancomunidad, CHT, Carreteras, Consejería de Sanidad, Consejería de Educación Cultura y Deportes, Diputación Provincial, Ayuntamientos colindantes y resto de organismos que puedan tener afecciones.). En el análisis formal del Documento de Planeamiento se valorará la validez del contenido de la documentación aportada.

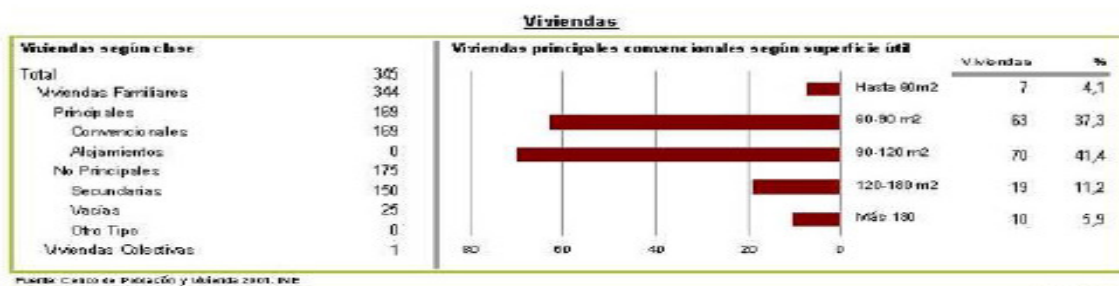
ADECUACIÓN A LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO:

- CARTOGRAFIA el documento presentado se ajusta en su formato a lo establecido en la NTP. (Deberá completarse en el documento definitivo de planeamiento este punto indicándose el responsable de la cartografía según punto 4.1.2.1), así como el resto de parámetros necesarios para su identificación, de acuerdo con el punto 4.1.2.2) y 4.2 de dicha NTP).
- MEMORIA INFORMATIVA el documento presentado se ajusta en su formato a lo establecido en la NTP. (Falta completar el Documento de Planeamiento en relación al punto 8 de la NTP aportando con mayor detalle el Diagnóstico general del municipio y sus Conclusiones, también se considera importante el profundizar en el estudio y análisis del punto 5 de la NTP, relativo a la edificación y usos del suelo, a fin de obtener datos mas concretos de la situación actual del municipio y el punto 4 de Análisis Socio-Económico.)
- MEMORIA JUSTIFICATIVA el documento presentado incorpora el conjunto de objetivos y parámetros de desarrollo de la ampliación de suelo propuesto por el planeamiento, en cuanto a la Ordenación Estructural, con la delimitación de los distintos Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (Se completará el Documento de Planeamiento ajustando los apartados del mismo de acuerdo a lo indicado en la NTP, cumplimentando los distintos puntos que se indican en la Norma Técnica de Planeamiento; las fichas de características de cada uno de los Sectores deberán ajustar y corregir en base al Aprovechamiento Tipo, las Edificabilidades, Densidades y resto de Parámetros, así como concretar los Sistemas Generales que les sean adscritos para la correcta ejecución del Plan.)
- En el Documento de ISA del POM se han analizado 3 alternativas de crecimiento siendo la Alternativa denominada Nº 3 la que se toma como propuesta para el POM. Siendo los datos generales que contempla los que se describen en la tabla adjunta:

El crecimiento previsto es el que se resume en la siguiente tabla:

FICHA RESUMEN				
APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR				
ÁMBITO	SUP. BRUTA	SUP. LUCRATIVA	Nº VIV	DENSIDAD MÁX.
Suelo urbanizable				
Urbz-res1	54739,29	35878,18	164	30
Urbz-res2	92879,94	60877,00	279	30
Urbz-res3	33550,62	21990,33	168	50
Urbz-res 4	33321,73	21840,31	167	50
Urbz-res5	18139,14	11889,07	91	50
TOTAL URBANIZABLE	232630,72	152474,90	868	37,31
Suelo urbano no consolidado				
Unidad actuación 1	10879,68	7123,47	54	50
Unidad actuación 2	23227,68	15208,32	116	50
TOTAL NO CONSOLIDADO	34107,36	22331,79	171	50,00
Suelo urbano consolidado				
Suelo urbano	242364,56	-	345	14
TOTAL URBANO	242364,56	-	345	14,23
TOTAL CRECIMIENTO	474995,28	-	1213	25,54
No se considera en este crecimiento el futuro aumento de la densidad en el Casco Antiguo previsto por la aplicación de las tipologías y nº de alturas reguladas en la correspondiente ordenanza				

El Nº de viviendas actual del municipio es de 345, conforme a los datos del INE de CLM, por lo que la propuesta presentada supondría una previsión de multiplicar por 4 el actual parque residencial. Se adjunta la tabla resumen de la situación del actual parque inmobiliario



El POM considera totalmente ocupado el Suelo Urbano Consolidado, conforme se desprende del análisis de la tabla de crecimiento citado, y sin edificar el no consolidado. En el documento no se analiza la demanda de vivienda permanente y temporal en la actualidad (ambos datos deberían tener un análisis mas completo, sacando conclusiones y relaciones entre el número de viviendas existente, el ocupado de forma permanente y temporal, así como el nº de habitantes de derecho y el estacional, a fin de determinar con mayor rigor los parámetros de densidad poblacional, techo edificatorio y viviendas a preveer en el horizonte del Plan.)

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. Planos de información

- Encuadre territorial, I-01.
- Estado actual del término municipal: límite del término municipal y catastro de rústica, I-02.
- Estado actual del término municipal: fotografía aérea y otra información, I-03.
- Estado actual del término municipal: afecciones, I-04.
- Catastro de urbana: I-06.
- Red viaria y espacios libres: I-07.
- Red de abastecimiento de agua: I-08.
- Red de saneamiento y depuración: I-09.
- Red de energía eléctrica: I-10.

En la documentación aportada no se ajustan las escalas del tramado utilizado en las distintas clases de suelo y queda poco definido la localización de los Sistemas Generales Existentes en sus distintas categorías. Deberá completarse los planos de Información de acuerdo a la NTP incorporando los planos de Usos y tipologías existentes, Intensidad de Edificación y Alturas, Suelo vacante, Patrimonio cultural y Ordenación vigente.

- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2. Planos de ordenación

- Ordenación del término municipal, OE-01.
- Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable, OE-02.
- Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto, OE-04.
- Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios, OE-05.

Deberá completarse los planos de Ordenación Estructural y Detallada, de acuerdo a la NTP. Se comprobarán los datos finales de las superficies adscritas a cada sector y categoría de suelo, así como la correspondencia en las escalas de los tramados utilizados y sus referencias y localización de los Sistemas Generales existentes y que el POM proponga para su correcta ejecución.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

NN SS MM de fecha 3-12-1986

Modificación nº 1 de fecha 21-01-1994

Modificación nº 2 de fecha 20-03-1996

Superficies adscritas a cada categoría de suelo

(Datos obtenidos de los planos de las NN SS actuales.)

Suelo Urbano **9,78 Ha.**

Ensanche **7,60 Ha**

R.U.B. **4,155 Ha**

Total Suelo Urbano 21,535 Ha

Suelo Urbanizable no se contemplan los datos

Suelo Rústico No Urbanizable no se refleja el dato

El documento definitivo analizará con mayor detalle los datos correspondientes al planeamiento en vigor, justificando su grado de ejecución, y las carencias o circunstancias que motivan su revisión.

DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO-

(Datos obtenidos del IE-CLM y del propio documento de planeamiento actual)

1. TERRITORIO

Municipio	Driebes	Altitud (m)	730
Código INE	19107	Distancia a la capital (Km)	55
Densidad - 2010 (Hab / Km²)	12	Partido judicial	Guadalajara
Superficie municipal (Km²)	38	Número de núcleos	1

Municipios Colindantes: Mazuecos, Mondejar, Illana, Almoguera, Legamiel (Cuenca).

Carreteras de acceso: CM-404 y GU-217

Población de Derecho

TOTAL 465 habitantes en 2010 (la población en 1981 era de 464 habitantes, pasando a 352 Habitantes en 2001, desde esta fecha la población aumenta progresivamente. Según los datos del INE-CLM los 465 habitantes actuales ocuparían un total de 169 viviendas del total existente en el municipio.)

Presupuesto Municipal (datos de 2009): 535.057 €

OTROS DATOS DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM

Datos generales recogidos del Documento de Concertación

Cálculo demanda de agua (se recogen estos datos del ISA)

A la vista de la tabla, se concluye que la demanda media total del crecimiento previsto (sectores urbanizables) es de 33,09 m³/h, lo que equivale a 9,19 l/s.

Si, por otro lado, en la actualidad, el municipio de Driebes, cuenta con una asignación en alta de 4,35 l/s y un consumo medio, según certificado de la Mancomunidad de Aguas del río Tajuña, de 1,90 l/s, podemos concluir que la demanda total prevista (suelo urbano + urbanizable) es de 11,09 l/s.

Nuevas necesidades y costes de Infraestructuras contempladas

Para el dimensionamiento de la capacidad del nuevo depósito, se impone un tiempo de garantía de abastecimiento a demanda media de 24 horas.

Teniendo en cuenta que la demanda total de los sectores previstos es de 33,09 m³/h, la capacidad requerida del depósito, que sería igual a la demanda durante 24 horas, es de 794,16 m³. Si se quisiera abastecer con este depósito a todo el municipio (le sumamos la capacidad del actual depósito de 280 m³), éste debería aumentar su capacidad a 1.074,16 m³, con lo que se plantearía un nuevo depósito de 1.100 m³.

En el anexo al documento de Información Ambiental se realiza un estudio detallado de las necesidades, capacidades y costes de las nuevas Infraestructuras que el desarrollo requiere y que se concretan en:

Nuevo depósito para Abastecimiento: 180.000,00 €

Tubería de abastecimiento: 210,00€/ml

Estación de Bombeo (saneamiento): 60.000,00€

Tubería saneamiento: 590€/ml

Sistema desbaste vertido pluviales: 49.000,00€

Ampliación de la Edar: 380€/hab.

3. ANTECEDENTES

En la actualidad el municipio de Driebes dispone de una red de saneamiento unitaria.

Con motivo del nuevo desarrollo urbanístico y según la normativa vigente se realizará una red separativa diferenciando la red de aguas pluviales y red de aguas fecales o residuales. Por un lado, esta última debe llevar sus aguas a una estación depuradora de aguas residuales (EDAR). En la actualidad, el municipio de Driebes cuenta con una estación de bombeo para llevar las aguas recojidas a la EDAR situada en el municipio de Almoguera. Se trata de una instalación conjunta que da servicio a Albares, Almoguera, Driebes y Mazuecos. Por otra parte, las aguas pluviales verterán en el cauce del Arroyo de la Barranquera instalando previamente al punto de vertido un sistema de desbaste, desarenado y desengrasado para verterlas lo más limpias posible.

La EDAR que actualmente depura las aguas de Driebes está situada en la parcela número 427 del Polígono 11 del municipio de Almoguera. Por la situación de Driebes, todo el caudal de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, es bombeado desde la estación de bombeo localizada en el propio municipio por una conducción de unos 1800 m de longitud de 150 mm de diámetro en PVC, hasta una arqueta de rotura de carga, a partir de la cual discurre por gravedad hasta la EDAR, recogiendo por el camino el vertido procedente del municipio de Mazuecos.

No se concretan ni detallan otros Sistemas Generales que deban de tenerse en cuenta para su obtención en el planeamiento. (Los datos básicos de las demandas, infraestructuras y costes deberán formar parte del documento de planeamiento).

Los datos tenidos en cuenta para los cálculos del planeamiento contemplan una densidad de 3 Hab./Viv. En base a los datos existentes sobre el municipio y de acuerdo al criterio de Densidad Poblacional establecido en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU, podrán ajustarse, justificándose debidamente la densidad poblacional aplicada.

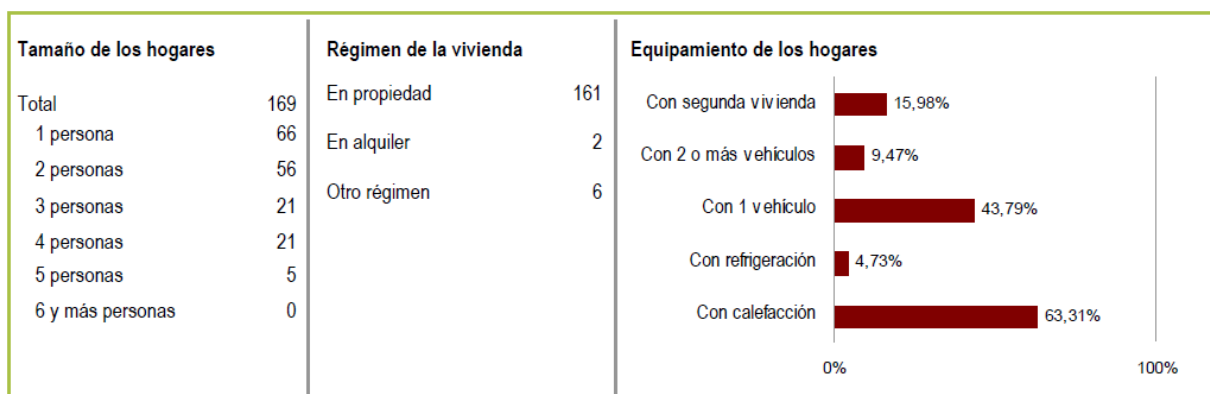
VIVIENDAS Y OTROS USOS (datos obtenidos del IE-CLM en el año 2001)

5. BIENES INMUEBLES POR USOS - 2010

Almacen y Estacionamiento	8	Oficinas	0
Comercial	1	Edificio Singular	1
Cultural	1	Religioso	0
Ocio, Hostelería	0	Espectáculos	0
Industrial	96	Residencial	424
Deportivo	6	Sanidad, Beneficencia	1
Suelo vacante	102	Total	640

Fuente: Dirección General del Catastro

Hogares



Objetivos del planeamiento

1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes

La intención primordial del Plan de Ordenación Municipal de Driebes consiste en regular la actividad edificatoria y dotarla de un marco normativo completo que elimine la discrecionalidad de la concesión de las licencias, así como:

- Equilibrar el crecimiento del suelo urbano en función del equipo urbano existente y de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio.
- Completar la delimitación anterior, con unas zonas de ensanche y suelo apto para urbanizar con asignación de usos globales de vivienda de tipología multifamiliar, unifamiliar y almacenes de uso agrario e industrial.
- Realizar un estudio del medio ambiente para establecer normas específicas de promoción y protección de cauces y elementos naturales e interesar a las Administraciones Públicas con competencias sectoriales sobre la conveniencia de preservación de los valores ambientales adecuando su uso futuro a su valor intrínseco actual o potencial.

.....

Por otro lado, de acuerdo con el análisis socio económico, la población de Driebes ha crecido en los últimos años de manera positiva, un 28%, a pesar de la falta de crecimiento económico y desarrollo de la región, especialmente, por la llegada de inmigrantes.

Se pretende, con este POM, reducir inicialmente la proporción de segunda residencia en el parque de vivienda, mejorando las dotaciones y calidad ambiental de la trama urbana para detener e invertir la tendencia de abandono del núcleo y mantener un proceso de renovación y crecimiento. Para ello se pretende diversificar y fortalecer la base económica del municipio.

Se plantea la clasificación de suelo urbanizable industrial alejado del casco como foco de empleo y crecimiento económico para el municipio. Conviene tener en cuenta la futura creación del polígono industrial y logístico comarcal entre los términos de Albares y Almoguera que supondrá un refuerzo e impulso económico para toda la comarca.

Se pretende que toda actividad económica de tipo industrial se reubique en este nuevo sector para que, de esta manera, desaparezca de la trama residencial con la que comparte terrenos en la actualidad.

Tabla resumen de los ámbitos que plantea el Documento de Concertación.

El crecimiento previsto es el que se resume en la siguiente tabla:

FICHA RESUMEN				
APROVECHAMIENTO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR				
ÁMBITO	SUP. BRUTA	SUP. LUCRATIVA	Nº VIV	DENSIDAD MÁX.
Suelo urbanizable				
Urbz-res1	54739,29	35878,18	164	30
Urbz-res2	92879,94	60877,00	279	30
Urbz-res3	33550,62	21990,33	168	50
Urbz-res 4	33321,73	21840,31	167	50
Urbz-res5	18139,14	11889,07	91	50
TOTAL URBANIZABLE	232630,72	152474,90	868	37,31
Suelo urbano no consolidado				
Unidad actuación 1	10879,68	7123,47	54	50
Unidad actuación 2	23227,68	15208,32	116	50
TOTAL NO CONSOLIDADO	34107,36	22331,79	171	50,00
Suelo urbano consolidado				
Suelo urbano	242364,56	-	345	14
TOTAL URBANO	242364,56	-	345	14,23
TOTAL CRECIMIENTO	474995,28	-	1213	25,54
No se considera en este crecimiento el futuro aumento de la densidad en el Casco Antiguo previsto por la aplicación de las tipologías y nº de alturas reguladas en la correspondiente ordenanza				

COMENTARIOS

Se propone la ampliación del suelo urbano con una capacidad de 1213 viviendas nuevas, duplicando la superficie de suelo urbano actual y aumentando la densidad de vivienda en los nuevos suelos. No se realiza ningún estudio sobre la capacidad actual del suelo urbano existente, considerando que el mismo está ya totalmente ejecutado, ni se hace un estudio de las tipologías edificatorias, edificabilidades existentes, usos alternativos, etc.... que permitan el valorar con mayor objetividad la propuesta de crecimiento planteada. Si bien una observación de la actual trama urbana y del plano catastral en suelo urbano permiten valorar que el grado de consolidación de la edificación en el suelo urbano actual es alto, por lo que con independencia de las correcciones que se puedan llegar en el desarrollo del plan se puede dar como válido en este primer análisis la consideración de suponer colmatado el suelo urbano consolidado propuesto por el planeamiento.

Se propone la ejecución del planeamiento programando para el primer cuatrienio las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, el sector 5 de suelo urbanizable, de uso residencial, y el subsector 6a) de suelo industrial, programando a continuación los sectores urbanizables de suelo residencial 4, 1 y 3 que son colindantes con el suelo urbano, y a largo plazo los sectores 5 y 6b), de usos residencial e industrial, respectivamente. Igualmente se propone como carga para los primeros desarrollos la ejecución en su totalidad de las Infraestructuras y Sistemas Generales necesarios. Esta carga para la que

no se contempla un estudio financiero completo podría suponer la inviabilidad del modelo propuesto. Deberá por tanto analizarse y justificarse la misma desde este punto de vista. No se indica la forma de gestión de los distintos suelos, por lo que se entiende que se podrían dar ambas alternativas. (la situación económica actual y la actual demanda de nueva vivienda en el municipio, muy inferior a la programada para el primer cuatrimestre, podría hacer inviable en su totalidad el nuevo planeamiento)

Los datos aportados en el documento de Evaluación Ambiental recogen estudios completos de las infraestructuras e instalaciones existentes y necesarias para hacer frente a las demandas de la ampliación de planeamiento proyectada, en cuanto a disponibilidades de agua, saneamiento, electricidad, movilidad, etc.. No se contemplan ni concretar posibles carencias de otro tipo de Sistemas Generales, que deban de preverse para su obtención por el planeamiento.

Las fichas para el desarrollo del suelo urbanizable se ajustarán a los criterios y definiciones que establece el RP en su artículo 22, una vez definidos los Sectores de acuerdo a los criterios de viabilidad y sostenibilidad indicados.

Se justifica en el documento de Avance presentado la necesidad de dotar al municipio de un sector de suelo urbanizable industrial específico, para hacer frente a al demanda existente, delimitando un Sector de suelo industrial cercano al suelo residencial y colindante con la carretera de acceso, a desarrollar en dos tiempos y con una superficie total de 10,66 Ha, destinado fundamentalmente a la reubicación de las instalaciones agrarias existentes en el municipio (la ficha del sector contempla una edificabilidad y AT no coincidentes, además no establece la forma de gestión y ejecución de los dos subsectores que propone. En la memoria informativa del POM no se hace mención a la situación de las instalaciones industriales existentes y a las necesidades y viabilidad del traslado de las mismas).

ESTUDIO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 24.1 DEL TRLOTAU, 19 DEL RP Y DEMAS NORMATIVA BÁSICA DEL DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN DEL NUEVO POM.

DATOS GENERALES DEL NUEVO MODELO

PLANEAMIENTO PROPUESTO EN EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL POM

El documento propone la clasificación del suelo en tres categorías, Urbano, Urbanizable y Rústico, con sus correspondientes calificaciones, usos y densidades.

Se adjunta una tabla resumen comparativa entre la situación del planeamiento vigente y del planeamiento propuesto

		NN SS(*)	POM
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	≈30,95Ha (se incorp. M.1)	20,83Ha
	NO CONSOLIDADO	NO SE CONTEMPLA	3,41 Ha (dos U.A.)
TOTAL SU		30,95 Ha	24,24 Ha
SUELO URBANIZ. RES.		No se contempla	23,26 Ha (5 Sectores)
SUELO URBANIZ. IND.			10,66 Ha (1 Sector)
TOTAL SUB			33,93 Ha
TOTAL			58,17 Ha

(*) Los datos relativos a las superficies se toman de los aportados en el documento de concertación, si bien no existen en el documento de avance mención expresa de los mismos.

No se aportan en el documento los datos de las Superficies Totales de las distintas categorías de Suelo Rústico.

EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO (puntos a), b) c), d) e) y f) del Art. 24 del TRLOTAU)

El POM propone el mayor crecimiento residencial hacia el Nor-Este del Suelo Urbano actual, completando el suelo residencial vacante hasta el arroyo en la zona Sur-Oeste, y cerrando el suelo urbano consolidado con dos unidades de actuación en la zona próxima a la carretera de acceso, (parte de este suelo estaba considerado por el planeamiento actual como suelo urbano). Por otro lado se propone un amplio sector de suelo industrial, al este del término municipal y alejado del suelo urbano residencial, para su protección.

La delimitación de los Sectores Urbanizables Residenciales en la zona Nor-este del suelo urbano actual, completa la trama urbana de forma ordenada, no se justifica sin embargo en cuanto a la superficie total que propone, ni en cuanto al tamaño de los sectores, claramente mayores de una demanda real de suelo en el municipio, **(esta circunstancia podría implicar una inviabilidad para su desarrollo, tanto desde la posible implicación de la actividad privada, como para una gestión directa del municipio, su dimensionamiento y superficie definitiva deberían de ser el resultado del análisis formal de crecimiento).**

La calificación de los suelos rústicos se ajustará en la delimitación y calificación de sus ámbitos a las conclusiones del ISA, así como a los informes de las distintas administraciones afectadas, carreteras, agricultura, CHT

- a) De los datos analizados se desprende que el modelo de crecimiento propuesto sobrepasa ampliamente la previsión para doce años, sin que se justifique su necesidad de cara a la reserva de suelo para otras dotaciones o equipamientos.
- b) Se clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, en sus distintas categorías. **El POM deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios,...**
- c) Se delimitan los distintos sectores y unidades de actuación y se concreta y ordena la secuencia para su ejecución.
- d) Se establecen dos clases de usos globales, el residencial y el industrial, fijando densidades, aprovechamiento y zonas de ordenación urbanística.
- e) Se señalan los Sistemas Generales de comunicación, las Dotaciones existentes y Espacios Libres.
- f) Se fijan los objetivos del POM y determinan a través del ISA la ordenación del Suelo Rústico.

EN CUANTO A LA DENSIDAD POBLACIONAL (punto d) del art. 24 del TRLOTAU)

A los efectos de los cálculos previstos por el Artículo 13 del TRLOTAU, se ajustará dicho parámetro al establecido por dicho artículo, en cuanto a fijar la densidad poblacional como nº de Hab. Por cada 100 m2 edificables residenciales; **o bien justificadamente se podrá proponer otro parámetro.**

Analizados los datos aportados en el documento de Información y los obtenidos del IE-CLM, en función del nº de viviendas destinadas a primera residencia (169) y el nº de habitantes empadronados en el año 2010(465), se deduce que aproximadamente un 51 % de las viviendas existentes en el municipio se destinan a segunda residencia y el 49% son residencia permanente. La toma en consideración de esta situación y su proyección a las determinaciones del planeamiento supondría una disminución de las demandas de Servicios y a la vez un ahorro en la previsión de los Sistemas Generales necesarios.

La aplicación de este parámetro al POM propuesto supondría en todos los casos la estimación de una población total superior a 2000 habitantes. Por lo que deberá tenerse en cuenta la definición de los Sistemas Generales para parques y jardines, de acuerdo a lo establecido por el Art. 19.5.a) del RP. Sin perjuicio del resto de estándares que le sean de aplicación.

EN CUANTO A LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES PROPUESTOS

El documento definitivo de POM deberá completar la ordenación detallada de los sectores y Unidades de Ejecución que esté programado desarrollar a corto y medio plazo, siendo obligatorio, en estos casos su estudio y concreción de acuerdo a lo contemplado en el apartado b) del punto 2 del Art. 38 del RP.(dado la clara proyección del horizonte del POM a mas de 12 años, la programación y ordenación del desarrollo del planeamiento será garantía del equilibrio en sus distintas etapas.)

En base a las consideraciones que vienen realizándose en el documento de Información se debería analizar con mayor profundidad el actual tejido social y económico del municipio, para determinar en base a los parámetros de crecimiento y demanda reales, las necesidades de suelo Residencial, Industrial, Terciario, etc..., que el planeamiento deba preveer en el horizonte del plan y poder programar, dimensionar y ordenar en base a ello y al Objetivo Final que el Planeamiento Diseñe, la dimensión de los Sectores, Subsectores y Unidades de Ejecución que puedan hacer viable el POM del municipio de Driebes. Equilibrando el objetivo final de desarrollo proyectado por el municipio, con la capacidad económica y sostenibilidad del municipio para llevarlo a cabo.

EN CUANTO A LA DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES (punto e) del Art. 24 del TRLOTAU)

Se proponen como Sistemas Generales la realización de un nuevo depósito regulador de abastecimiento y una EDAR o ampliación de la existente, con sus redes correspondientes, así como la ampliación del Suelo Dotacional colindante con el Cementerio y un nuevo suelo de Equipamiento General, sin definir uso, junto al Sector 3.

Deberá incorporarse en la Ordenación Estructural del POM los Sistemas Generales existentes y los que el planeamiento determine como necesarios para el correcto desarrollo del modelo propuesto, conforme se establece en el punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU, en el apartado e) del punto 1 del Art. 24 del mismo Texto Legal y en el punto 5 del Art. 19 del RP, concretando la localización y dimensión de los Sistemas Generales de Zonas Verdes que garanticen como mínimo el cumplimiento de los estándares regulados por el Art. 19 del RP, así como el resto de Sistemas Generales, su forma de Obtención y Ejecución.

RESUMEN DE CONSIDERACIONES

El documento presentado recoge un análisis completo de las nuevas demandas de servicios e infraestructuras necesarias para el planeamiento propuesto, pero no justifica del la necesidad de dicho crecimiento, así como de la viabilidad de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable planteados. El crecimiento sostenido en el municipio en los últimos años no parece justificar la necesidad y posibilidad de desarrollo de los sectores con el tamaño diseñado. Esta situación conllevaría la inviabilidad del POM en cuanto a su gestión y ejecución, siendo por tanto una herramienta no eficaz para lo pretendido por el municipio.

Se describen en el POM las dotaciones existentes, así como las demandas de Saneamiento y Depuración del crecimiento propuesto, pero no se analiza la necesidad o no de otro tipo de Dotaciones o Equipamientos nuevos (sanitarios, educativos, sociales, etc...), o la ampliación de los existentes, para hacer frente a las demandas que el planeamiento propuesto pueda requerir, así como la localización de los SG de zonas verdes en cumplimiento de los estándares que ordena el TRLOTAU, deberán por tanto describirse las

mismas con mas detalle y justificarse la necesidad o no de otras nuevas, previendo en todo caso las establecidas como obligatorias por la ley.

Se revisará la densidad poblacional en base a la situación existente y las perspectivas de crecimiento que se puedan producir, y se programarán los suelos de acuerdo a las conclusiones que se tengan. Igualmente se programarán atendiendo a su posible demanda las fases de los desarrollos industriales propuestos.

Las fichas de desarrollo de los distintos suelos se ajustaran corrigiendo las desviaciones entre AT y Edificabilidad, así como incorporando los SG incluidos o adscritos, y los usos globales y complementarios conforme al Art. 24 del TRLOTAU.

De acuerdo al punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU se adscribirán los Usos Dotacionales estructurantes y que den servicio al conjunto del municipio (SG), a la Ordenación Estructural y el resto a la Ordenación Detallada.

Deberán de incluirse como Ordenación Estructural los Sistemas Generales de comunicaciones e infraestructuras, recogidos de acuerdo a lo establecido en las Disposición Preliminar nº11 del TRLOTAU.

Se ajustará la definición de Usos a la terminología que establece el Anexo I y siguientes del RP, en concordancia con establecido por el TITULO III, apartado 2.1.8 del punto 2 de las Normas Técnicas de Planeamiento.(Decreto 178/2010, de 01/07/2010)

CONCLUSIONES

El modelo de crecimiento propuesto por el POM no justifica el cumplimiento de los criterios y condiciones que establecen los puntos b), c) y d) del Art. 24 del TRLOTAU, así como los puntos 3 y 4 del Art. 19 del RP., igualmente dicho modelo sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello deberá justificar su modelo desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando el equilibrio y calidad de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas. Dichos criterios deberán de ajustarse y justificarse, o bien modificarse, para el cumplimiento del punto 1 del Art. 19 del RP y apartado a) del punto 1) del Art. 21 del TRLOTAU.

En base lo expuesto anteriormente y a sus consideraciones se propone a la CPOT y U la emisión de INFORME SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL POM, CONSIDERANDO NO SUPERADA LA FASE DE CONCIERTO, pidiendo que el Ayuntamiento de Driebes reconsidere y complete su nuevo modelo de planeamiento conforme a lo indicado en el Informe anexo y que se concreta en:

El modelo propuesto sobrepasa ampliamente el plazo de 12 años requerido por la Ley, por ello dicho Modelo de Expansión deberá justificarse desde el criterio de sostenibilidad del crecimiento, garantizando el equilibrio y calidad del modelo de evolución urbana en las distintas fases de ocupación del territorio programadas, conforme se establece en el punto 1 de los artículos. 24 del TRLOTAU y 19 del RP.

No se aportan los datos de las Superficies Totales de las distintas categorías de Suelo Rústico.

El POM deberá de justificar las clasificaciones y calificaciones del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico en sus distintas categorías de acuerdo a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU. Su delimitación definitiva deberá ajustarse y justificarse de acuerdo a estos artículos y a las determinaciones e informes de las administraciones afectadas, y fundamentalmente a las reflejadas en ISA, Carta Arqueológica, DG de Minas, CHT, DG. Carreteras, Infraestructuras del Estado, Compañías de Servicios

Deberán corregirse los datos del Cuadro Resumen Ordenación Detallada y resto de fichas de los sectores de SUNC y SUB de acuerdo a estos parámetros y los que resulten del cómputo real de la edificabilidad en el suelo urbano consolidado, de acuerdo a los criterios establecidos por la ley, en la definición de Densidad Poblacional establecida en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU

Deberá incorporarse en la Ordenación Estructural del POM los Sistemas Generales existentes y los que el planeamiento determine como necesarios para el correcto desarrollo del modelo propuesto, conforme se establece en el punto 11 de las Disposiciones Preliminares del TRLOTAU, en el apartado e) del punto 1 del Art. 24 del mismo Texto Legal y en el punto 5 del Art. 19 del RP.. en su designación se tendrá en cuenta lo regulado en el punto 2.4 del Anexo 1 del RP.

Deberá ajustar la definición de Usos a la terminología que establece el Anexo I y siguientes del RP, en concordancia con lo establecido por el TITULO III, apartado 2.1.8 del punto 2 de las Normas Técnicas de Planeamiento.(Decreto 178/2010, de 01/07/2010)

Tras la exposición y el debate posterior, La Comisión, por unanimidad de los miembros presentes y de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende NO SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial para el instrumento urbanístico general examinado, de manera que se deberán tener en cuenta las condiciones y dar cumplimiento a las observaciones del informe expuesto y reproducido en acta.

3º.- Plan de Delimitación de Suelo Urbano de La Toba (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P.).-

Pasa a exponer este punto del orden del día Dña. Mª Antonina Arcas Alarcón, Arquitecta del Servicio de Urbanismo, de acuerdo con el informe realizado por el Servicio de Urbanismo:

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	La Toba	FECHA ENTRADA	7 de mayo de 2013
Planeamiento Vigente	Normas Subsidiarias	1 marzo 1999	
SOLICITUD	"Asunto: Solicitud de aprobación definitiva PDSU-La Toba"		
ÓRGANO	EMISOR	Servicio de Planeamiento del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la	

DEL INFORME	JCCM en Guadalajara	
OBJETO	Plan de Delimitación de Suelo Urbano	
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	CPU 30/07/2012 (Modelo Territorial)
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	CCI 01/10/2012 (Concertación Interadministrativa)
	37 TrLOTAU y 136 RP	12/04/2013 Requerimiento previo AD 07/05/2013 Nueva solicitud AD del PDSU.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Sin ser exhaustivos

- (LS) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- (TrLOTAU) 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.
- (RP) Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- (NTP) Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogenizar el contenido de la Documentación de los Planes Municipales.
- (RSR) Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.
- (ITP) Orden de 31 de marzo de 2003, 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.

DOCUMENTACION DE LOS PDSU

La documentación de los PDSU viene contenida en los artículos 25 y 30 del TrLOTAU (D.L. 1/2010 de 18 de Mayo) y artículos 51 y 52 del Reglamento de *Planeamiento* (D. 248/2004). Estos tres artículos. determinan:

Artículo 25 (TrLOTAU), los Planes de Delimitación de Suelo Urbano:

“1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

*b) La definición de **la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio...***

Artículo 51.(RP)“Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU)).

Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) establecerán:

a) la clasificación del suelo, en urbano (SU) y rústico (SR) en los términos establecidos por los artículos 110 a 112 del presente Reglamento.

b) La definición de la ordenación estructural (OE) necesaria en función de las características del municipio.

c) La ordenación detallada (OD), incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27/05/2013

usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento (NTP)."

Artículo 52 (RP)" Documentación de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano":

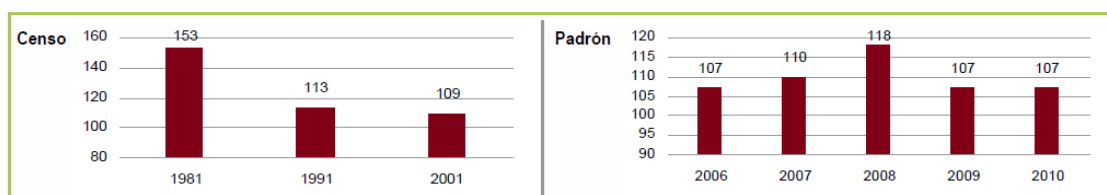
*"Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal (POM), salvo la relativa al suelo urbanizable (SUB), **debiendo justificarse motivadamente en la memoria, normas urbanísticas y planos el contenido y nivel de determinaciones adecuadas a la problemática y política urbanística concreta del municipio.**"*

Así pues, se considera que en los casos de los PDSU, la comprobación de las determinaciones de la Ordenación estructural que se deben aportar, serán las necesarias en función de las características del Municipio.

La Documentación de los Planes de Ordenación Municipal viene recogida en el citado artículo 30 del TRLOTAU y artículos 40 y 41 a 49 del R.P.

DATOS GENERALES

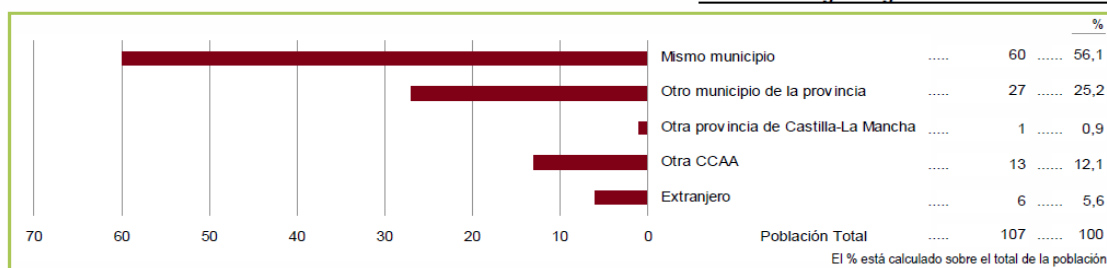
Superficie municipal (Km²) 37



Fuente: Censo de Población y Viviendas. INE

Fuente: Renovación del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de Enero. INE

Población según lugar de nacimiento - 2010



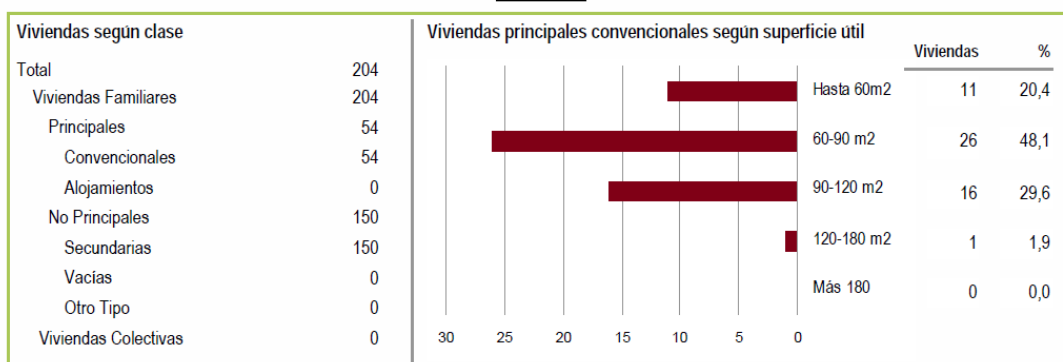
Fuente: Renovación del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de Enero. INE

5. BIENES INMUEBLES POR USOS - 2010

Almacen y Estacionamiento	5	Oficinas	0
Comercial	0	Edificio Singular	1
Cultural	0	Religioso	2
Ocio, Hostelería	0	Espectáculos	0
Industrial	190	Residencial	208
Deportivo	3	Sanidad, Beneficencia	1
Suelo vacante	550	Total	960

Fuente: Dirección General del Catastro

Viviendas



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001. INE

PROPUESTA DEL PDSU

Población prevista: 230 habitantes de derecho y 886 estacionales.

Nº de viviendas:

En aplicación de lo dispuesto en el cuadro de Usos, Intensidades y densidades (pg 24 de la MJ) se podría llegar a materializar 474 viviendas de las que 204 ya existirían según los datos estadísticos oficiales.

Si se aplica, la relación entre las viviendas principales y las viviendas estacionales (derivada de los datos del INE), que es de un 26%, resulta que 123 serían viviendas principales y 351 serían viviendas estacionales.

Resumen de superficies:

CLASIFICACIÓN	ORDENANZA		SUPERFICIE PARCIAL		SUPERFICIE TOTAL
SUC Suelo Urbano Consolidado	O 01	Casco Antiguo	77.012	m ²	SUC 171.131 m²
	O 02	Ensanche	27.853	m ²	
	O 03	Unifamiliar compatible	33.278	m ²	
	O 05	Equipamiento	11.723	m ²	
SUR	O 04	Unifamiliar	16.865	m ²	

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27/05/2013

Suelo Urbano de Reserva		(SUR 01)			
	O 04	Unifamiliar (SUR 02)	4.400	m ²	

(MJ-pág 30-2.3. Cuadro General de Superficies)

OBSERVACIÓN 1ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): Se deben coordinar las cifras de las superficies del SUR 02, dado que son dispares entre las que figuran en el Cuadro General de Superficies (pg 23 MJ) y las que figuran en la su propia ficha (pg 64 NN.SS)

La discrepancia entre las superficies se considera corregida.

En todo caso, el AT no tiene unidades por tanto, se debe quitar de las fichas de SUR. Además, con el fin de ser más precisos, es mejor no redondear la cifra de AT, de modo que al aplicarla, resulte la edificabilidad que da la ficha de SUR.

JUSTIFICACIÓN DEL MODELO PLANTEADO EN LA PROPUESTA

“...El P.D.S.U. se plantea precisamente para reducir el suelo clasificado por la Normativa actual, por los diversos motivos ya planteados en el punto 1 -Objetivos del Plan- de esta Memoria Justificativa. Ahora bien, esto solo lo podemos hacer hasta que el perímetro que nos delimite el suelo recoja todas y cada una de las edificaciones existentes con uso total o parcial residencial y el suelo dotado de las infraestructuras ya ejecutadas, (equipamientos, pavimentación, agua, saneamiento y alumbrado público) pues de lo contrario las alegaciones en este sentido deberían de ser atendidas y si no fuese así los recursos los tendría perdidos el Ayuntamiento, independientemente de lo anacrónico y disparatado que sería tomar esta decisión.”

3.1.1-Análisis de los resultados (pg 22 MJ)

ANTECEDENTES

30 de Julio de 2012: por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo examina el Modelo Territorial del PDSU.

17 de Septiembre 2012:; registro de entrada 18 de Septiembre, se recibe en los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara escrito del Ayuntamiento de La Toba en los que se solicita se eleve a Concertación Interadministrativa el PDSU.

1 de octubre de 2012 se celebra la Comisión de Concertación Interadministrativa.

22 de febrero de 2013: entra solicitud de aprobación definitiva de PDSU de La Toba

12 de abril de 2013: se remite requerimiento al Ayuntamiento de La Toba referido a la solicitud de aprobación definitiva del PDSU.

TRAMITACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

24/12/2012 DOCM: 12/12/2012. Anuncio de 12/12/2012 del Ayuntamiento de La Toba (Guadalajara), sobre información pública de la aprobación inicial del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

24/12/2012 “EL DÍA”: Fotocopia del anuncio publicado en el diario “El Día” de 24 de diciembre de 2012, con el mismo contenido que el emitido en el DOCM.

30/01/2013: Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Resolución sobre el “Catálogo de patrimonio protegido relativo al Plan de Delimitación de Suelo Urbano de La Toba”. Resolución: Informar Favorablemente el referido catálogo.

CUMPLIMIENTO DEL INFORME URBANÍSTICO (requerimiento sobre la AD solicitada 22/02/2013)

OBSERVACIONES

Información pública

- El informe de Carreteras de la JCCM condiciona la aprobación inicial del Ayto. a que se presenten planos nuevos con los límites de carreteras grafiados a escala adecuada

Los límites de carreteras se grafían en el plano O-01, a escala 1/1000.

- Se debe aportar informe sectorial en materia de Educación:

OBSERVACIÓN 2ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): Se debe aportar informe de la Consejería competente en materia de educación en cumplimiento del Anexo IV del Reglamento de Planeamiento para el caso de 100 a 350 viviendas.

Se aporta

Documentación

- El Documento completo (memoria, normas y planos) debe diferenciar entre las determinaciones que pertenezcan a la OE y las que pertenezcan a la OD.

OBSERVACIÓN 3ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): La documentación diferencia entre Ordenación Estructural y Ordenación Detallada, sin embargo existen contradicciones con los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento que se deben corregir:

- En las fichas de SUR se debe diferenciar entre OE y OD según el parámetro del que se trate.
- La diferenciación entre OE y OD debe realizarse también en la documentación gráfica a través de la leyenda.

Se ha corregido mayoritariamente, sin embargo el parámetro de la “edificabilidad” que figura en las fichas de SUR corresponde a la OE.

- En relación con el SG de la EDAR, se debe grafiar su localización en el plano de ordenación de los SSGG.

OBSERVACIÓN 4ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): Se debe grafiar la el suelo destinado al sistema general EDAR dentro del plano de ordenación O-01 “Término Municipal - Clasificación de Suelo”. A su vez se debe determinar el modo de obtención del suelo para el SG EDAR.

Para poder obtener el suelo en el que está prevista la localización de la EDAR (pg20 MJ), esta debe ser definida como Sistema General (art 126 TrLOTAU).

Análisis de la propuesta presentada

Ordenación Estructural

Ordenación Detallada

OBSERVACIÓN 12ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): En la ordenanza-02 de ensanche, y en concreto para el caso de parcelas entre 150 m² y 100m², se debe determinar el frente mínimo de fachada. (pg 51 NNUU)

Se mantiene la observación 12ª.

20.5 RP (División, en su caso, en unidades de actuación (UA))

- Cabe decir que el desarrollo del Suelo Urbano de Reserva, se especifica, en los artículos 124 y 125 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística (RE) (Decreto 29/2011). (además de los artículos 114.3 del TrLOTAU y 100.3, 111.B) y 147.2 del RP).

Es decir que el SUR se debe desarrollar mediante proyectos de obra pública ordinaria (POPO) y que éstos, a través del proyecto de urbanización podrá delimitar la propia unidad de actuación.

En relación con el **Anexo** al informe de CCI suscrito por el Servicio de ejecución y Disciplina urbanística se comprueba la subsanación de planos y de NUUU, empero se reitera el pronunciamiento en relación con:

8.6.12 No podrán tener consideración de obras menores las construcciones enumeradas.

OBSERVACIÓN 15ª (del requerimiento enviado el 12/04/2012): Se deberá examinar casuísticamente si cumple la solicitud presentada escasa entidad constructiva y sencillez técnica y además que no tenga, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrolle en una sola planta. Queda corregido

OBSERVACIONES

- El AT no tiene unidades por tanto, por tanto se deben quitar de las fichas de SUR. Además, con el fin de ser más precisos, es mejor no redondear la cifra de AT, de modo que al aplicarla, resulte la edificabilidad que da la ficha de SUR.
- El parámetro de la “edificabilidad” que figura en las fichas de SUR corresponde a la OE, y así se debe reflejar en la documentación
- Para poder obtener el suelo en el que está prevista la localización de la EDAR (pg20 MJ), esta debe ser definida como Sistema General (art 126 TrLOTAU).
- En la ordenanza-02 de ensanche, y en concreto para el caso de parcelas entre 150 m² y 100 m², se debe determinar el frente mínimo de fachada. (pg 51 NNUU)

PROPUESTA

A la vista de cuanto se ha expuesto en este informe, se propone el siguiente acuerdo de Comisión:

Aprobación definitiva condicionada a la resolución de las observaciones manifestadas en el informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 TRLOTAU,

“Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.”

Facultar al Servicio Periférico para la comprobación de que la corrección se efectúe en los términos acordados y una vez verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y art 157 del RP.

El representante en materia de Agricultura inquiriere sobre la constatación de las vías pecuarias en el planeamiento general. El representante de medio ambiente, del mismo servicio periférico así como la ponente contestan que el PDSU tiene Memoria ambiental favorable de febrero de 2013.

La Comisión, a la vista del informe y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE el PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO DE LA TOBA con las consideraciones del informe que se reproducen en acta sin perjuicio de lo señalado en el párrafo siguiente.

Se acuerda igualmente, de conformidad con el artículo 37.5 delegar en el Coordinador Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento que, una vez solventadas lleve a término la aprobación acordada, y ordene la diligencia de la aprobación y publique en el D.O.C.M. el documento definitivo.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las rectificaciones del documento del PDUS que recojan lo acordado por la Comisión, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Se deberá aportar el documento definitivo de planeamiento debidamente diligenciado en formato papel y digital.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de LA TOBA, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, tras la observancia de las consideraciones anteriores, deberán realizar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia.

4º.- Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Sacedón (art. 37 del TRLOTAU y 136 de R.P).

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esther Santamaría, desarrollándolo de conformidad con el informe realizado por el servicio de Urbanismo que se traslada al acta

ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 1863, según el INE de 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Sacedón

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación CPU 10/07/1985.

OBJETO

Ampliar los límites de suelo calificado como uso de Equipamientos con una superficie de 17.136,90 m² denominado EQ-4, clasificando y calificando suelo colindante a éste hasta alcanzar un total de 24.097, 24 m². Todo ello con el objeto de ubicar el nuevo Parque Comarcal de Bomberos, fruto de diversos acuerdos entre el Ayuntamiento, Diputación Provincial y la Junta de Comunidades

Situación: Entre la travesía del Chorrillo, Sector de suelo Urbanizable S-1 y la carretera de uso dotacional destinada a diversos equipamientos.

Superficie: 24.072,34 m²

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según se expresa en el documento:

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Como ya se ha reflejado en el punto anterior, en la actualidad existen unos terrenos con una calificación de uso Equipamiento, denominada EQ-4 y una superficie aproximada actual de 17.136,90 m².

Se pretenden ampliar los límites de este suelo y la calificación como equipamiento de los terrenos ampliados.

La Modificación Puntual nº 9 de las NNSS, consistente en la redelimitación del ámbito y la nueva clasificación y calificación de los terrenos a agregarse a los existente, viene determinada por el interés público en la instalación del mencionado Parque Comarcal de Bomberos en esta parcela y la imposibilidad de acometerlo en los terrenos actualmente disponibles, dadas las dimensiones de la instalación a acometer.

Hay que tener en cuenta que la ubicación de esta instalación en la parcela es óptima por cuanto:

- *Tiene una perfecta comunicación con el trazado de la travesía por Sacedón de la carretera N-320 (Albacete-Burgos) que sirve de acceso al municipio, lo que permite la perfecta operatividad del Parque de Bomberos.*
- *Está muy próxima al enlace de la carretera CM- 2000 Pareja-Buendía.*
- *En las proximidades se ubica el helipuerto y la Estación de Clasificación y Descontaminación (ECD) de Sacedón, vinculada al Plan de Emergencia Nuclear de Guadalajara (PENGUA) de la provincia de Guadalajara.*
- *Ya existen en la parcela otras instalaciones y equipamientos por lo que cuenta con todos los servicios de infraestructuras, acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica y de telefonía.*

Si bien la Modificación Puntual únicamente supone un ligero aumento de la superficie de la parcela EQ-4 existente, esta actuación implica la redelimitación del ámbito de actuación del Sector de suelo urbanizable S-1, la recalificación como uso de equipamiento de unas parcelas actualmente calificada como zona de ensanche, la reclasificación de una pequeña porción de suelo rústico colindante con el ámbito de actuación y el traslado una porción de zona verde a otra parte de la parcela, mas apropiada por cuanto presenta ya vegetación autóctona y permite una mejor optimización del aprovechamiento de este suelo. No obstante hay que tener en cuenta que estas alteraciones en la naturaleza del suelo son de pequeña entidad sin que las mismas afecten sustancialmente al modelo territorial propuesto en las NNSS, ni elementos importantes de la Ordenación Estructural.

La delimitación de este nuevo ámbito de actuación permite optimizar el aprovechamiento de este suelo.

Por otra parte, hay que tener presente el carácter supramunicipal de la Instalación, lo cual justifica más si cabe la necesidad de implantación de la instalación en esta parcela.

La pequeña entidad de la modificación propuesta, su ubicación y las características del terreno harían posible la Declaración de Innecesariedad de sometimiento de esta al procedimiento de Evaluación Ambiental así como a Control Arqueológico.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación puntual contempla en el documento lo siguiente:

La modificación consiste en la incorporación de terrenos a la ZOU EQ-4 de Equipamiento deportivo de una superficie de terrenos de 6.960,34 m² que provienen según la siguiente descripción:

	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	SUPERFICIE DE APORTACIÓN
Porción 1	S. urbano/residencial ensanche	1.723,00 m ²
Porción 2	S. Urbano/Zona verde	1.307,39 m ²
Porción 3	S. Urbanizable/residencial	2.397,81 m ²
Porción 4	S. Rústico de reserva	1.532,12 m ²
TOTAL	Suelo urbano: 3.030,39 m² Suelo urbanizable: 2.397,81 m² Suelo Rústico: 1.532,12 m²	6.960,32 m²

A su vez cada porción está formada por parte de parcelas catastrales distintas.

En cuanto al estado actual y el modificado se describen la clasificación y calificación de los suelo del ámbito modificado:

ESTADO ACTUAL			ESTADO MODIFICADO		
PARCELA	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN-CALIFICACIÓN
EQ-4	17.136,90	URBANO / EQ-4	EQ-4	12.621,71	URBANO /EQ-4
			P5	1.274,25	URBANO/NUEVO SG
			P6	2080,38	URBANO/NUEVA Z VERDE
			P7	2.165,20	URBANO/VIAL
P1	1.716,87	URBANO/RES.ENSANCHE	P1a	882,71	URBANO/NUEVO SG
			P1b	834,89	URBANO /EQ-4 AMPL.PISCINA
P2	1.307,39	URBANO/ZONA VERDE	P2a	1.137,65	URBANO/NUEVO SG
			P2b	169,74	URBANO /EQ-4 AMPL.PISCINA
P3	2.397,81	URBANIZABLE SECTOR S-1	P3	2.397,81	URBANO/NUEVO SG
P4	1.513,37	RUSTICO	P4	1.513,37	URBANO/NUEVO SG

Resumen de superficies **estado final**.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M ²
SISTEMA GENERAL SUPRAMUNICIPAL (Parque comarcal de bomberos):	7.205,05 m ²
SECTOR 1 (suelo urbanizable):	33.396,94 m ²
PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EQ-4:	12.621,71 m ²
ZONA VERDE PÚBLICA URBANA:	2.080,38 m ²

ENCUADRE LEGAL.-

El art. 41 del TRLOTAU, que establece que toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes que no supongan una revisión supondrá y requerirá su modificación.

El art. 39 TRLOTAU, que establece que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El art. 152 del Reglamento de Planeamiento, sobre procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística. En su apartado 1 indica que cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. En el apartado 2 se exceptúa el establecimiento de las determinaciones de la ordenación urbanística por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento cuando la innovación sea sobre las determinaciones de la ordenación detallada y siempre y cuando los planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada.

En esta Modificación tiene incidencia la disposición del art 120 RP sobre los condicionantes de la innovación de la Ordenación Urbanística y la Disposición Transitoria quinta del TRLOTAU en cuanto a la adaptación de la innovación a las determinaciones y el contenido de esta Ley.

TRAMITACIÓN

- El expediente inició su tramitación con la remisión de documentación en fecha 14/02/2011, requerida por estos Servicios Periféricos para completar documentación de fecha 23 de febrero de 2011, subsanado el 07/03/2011
- Con fecha 15/04/2011 se celebra **Comisión de Concertación** dando como resultado Informe Único de Concertación.
- El expediente se **remite de conformidad con el art 36.3 DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU, y con el art 136.3 del Decreto 248/2004 RP**, en fecha 09/03/2012 habiendo procedido al trámite de aprobación inicial en Acuerdo de Pleno de 27/01/2012.
- Estos Servicios Periféricos realizan informe-requerimiento de 14/03/2012, completado el expediente mediante recepción del Informe del Servicio de Educación de fecha 10/05/2012.
- En fecha 03/05/2013 se recibe del Ayuntamiento Texto Refundido de la Modificación nº 9 de las NNSS, constituido por el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento (27/01/2012), en el que se han incorporado las modificaciones exigidas por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en materia de Accesibilidad.

- **Información pública**

Resultado de la información pública:

DOCM nº 66: 05/04/2011.

Periódico: Guadalajara Dos mil 25/10/2010

Certificación municipal: no alegaciones 15/02/2012.

• **Concertación interadministrativa:**

Celebrada Comisión de Concertación en fecha 15 de abril de 2011 se emitió el siguiente Informe Único de Concertación:

Medio ambiente: el representante de la JCCM en esta materia señala que el documento se encuentra en consultas dentro del procedimiento de evaluación ambiental con lo que no existe un pronunciamiento definitivo si bien dada la naturaleza de la modificación probablemente termine con una resolución de no sometimiento. Expte: PLA-GU-11-0021

Cultura. Sección de Patrimonio Histórico: Existe resolución sobre el informe de actuación arqueológica de los terrenos destinados a la construcción del nuevo parque de bomberos de Sacedón de 11 de enero de 2011, en el que se indica que:

1º Se informa favorablemente el referido proyecto, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

2º La Dirección Arqueológica de la Intervención incluirá los bienes etnográficos reflejados en el informe (eras) en el Inventario de Carta Arqueológica de esta Dirección General mediante la ficha al efecto, aportando la documentación fotográfica y planimétrica correspondiente. Dichas fichas deberán entregarse en un plazo de diez días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción del presente documento.

Accesibilidad: No se ha presentado el documento en la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social, debiendo obtener informe favorable de la Modificación en relación al cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Se debe corregir esta deficiencia

Educación: No se ha presentado el documento en la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura a los efectos de obtener pronunciamiento positivo de educación toda vez que la modificación planteada afecta al dotacional educativo. Se debe corregir esta deficiencia

Urbanismo: **OBSERVACIONES:**

Tramitación:

Información Pública en DOCM de fecha 5 de Abril de 2.011.

Periódico: falta

Certificación municipal: Será necesaria la certificación municipal sobre las alegaciones efectuadas en dicho período así como la contestación a las mismas, en su caso.

- Según lo descrito en el punto anterior la tramitación requiere someterse al trámite de Concertación Interadministrativa por lo que se deberá proceder, según el art 36 TRLOTAU y 135.2 del RP y con anterioridad a la aprobación inicial, a recabar los informes de los distintos

departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos, así como informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Documentación:

- Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP y adaptar la documentación a la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la Documentación de los Planes Municipales Decreto 178/2010, de 01/07/2010.
- Se deberá aportar el expediente administrativo diligenciado.

Análisis Técnico:

- La memoria justificativa describe las necesidades de la ubicación de la dotación con detalle, no así la exigencia de la superficie que se reclasifica; deberá completarse este punto en función de la actividad pretendida y sus necesidades.
- Según el art 120.5 RP la innovación del plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres **requerirá previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, exigiendo dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha**. Se trata de un cambio de ubicación de las zonas verdes, sin modificar su superficie, de la localización primitiva a la nueva en el interior de la parcela calificada como equipamiento deportivo, es decir, se produce un cambio de calificación en los terrenos que ocupaban pero se califican otros como zonas verdes y de igual dimensión además se deberá garantizar que la nueva ubicación comporta el cumplimiento de las especificaciones del art 24 RP.
- Se considera necesario que, en la facultad del planeamiento general para establecer las determinaciones de la ordenación estructural, se establezca la clasificación de la zona dedicada a Equipamiento de Servicios Especiales Urbanos para Parque Comarcal de Bomberos como **Sistema General de ámbito supramunicipal** incluyéndose así en la Estructura General del Municipio. A tales efectos se deberá detallar la ejecución de tal SG determinando la obtención de los terrenos, el coste y el presupuesto de la ejecución, siendo necesaria la notificación individualizada a los propietarios de las parcelas afectadas por la modificación puntual.
- En el Documento II, Normas Urbanísticas, y en el Documento III, Anejo, de las NNSS establece la diferenciación de los diferentes usos de Equipamientos, teniendo una ordenanza conjunta para todas las tipologías y regulada en el art 6.6 de las Normas Urbanísticas, en cuyo apartado 6.6.4 establece las condiciones de uso, permitiendo la alternancia de usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial compatibles y necesarios en la zona, considerando prioritario el pormenorizado en planos. Todo esto implica la necesidad de pormenorizar los distintos usos de equipamiento en el nuevo ámbito de esta zona identificándolo en planos con la tipología más acorde de entre las expresadas en el Anejo de las NNSS que, para el uso deportivo se enclavaría en la pormenorización del apartado 4.- Equipamiento Social, Deportivo (ED), estando el Parque de Bomberos Comarcal, dentro del apartado 5.- Usos de Servicios Especiales, Servicios Especiales Urbanos (SU). En la modificación planteada al respecto del cambio de uso Deportivo a la denominación de Equipamiento General no se hace referencia sobre si la clasificación corresponde a la establecida en el Anejo I del Reglamento de Planeamiento o por el contrario se refiere a los usos que vienen establecidos en el Documento III Anejo de las NNSS, pudiendo ser Equipamiento Comercial o Equipamiento Social y, por tanto, dejando fuera el uso de Servicios Especiales Urbanos. A mayor abundamiento, dadas las especiales características que tendrá

el proyecto por su finalidad y las posibles especificidades de su normativa o necesidades se aconseja realizar ordenanza para el Sistema General supramunicipal pretendido.

- *Se deberá reflejar en planos la ordenación detallada de la zona clasificada como suelo urbano con la determinación del trazado pormenorizado de las vías, alineaciones y rasantes, delimitación de espacios públicos, de tal forma que quede garantizado el acceso a espacios libres y SSGG de forma independiente a las instalaciones deportivas existentes, conforme al artículo 121 del RP. “*

Aprobación inicial:

Pleno 27/01/2012

• **Tramitación posterior a Concertación Interadministrativa:**

Informes sectoriales:

- Informe en materia de educación emitido por los servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de fecha 11/05/2012, respecto de no incidencia en variación cuantitativa de la escolarización o la necesidad de nuevas infraestructuras docentes.
- En **fecha 26/05/2013** se recibe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, Informe Favorable y Anexo de análisis del documento.

Informes urbanísticos especiales: Artículos 39.3 TRLOTAU y 120.5 RP

Se ha emitido Informe por la **Comisión Regional de Urbanismo 26/12/2012**, con el siguiente Acuerdo:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Modificación Puntual nº 9 de la Ordenación Estructural de las Normas Subsidiarias de Sacedón (Guadalajara), en cuanto a la modificación de la ubicación de la parcela destinada a zona verde, por considerar que se mejora su configuración al situarla en relación con la vegetación arbórea existente, mejorando la calidad y proporción de las dotaciones públicas existentes.

En atención a la propuesta de 18 de diciembre de 2012, se comprueba que en la tramitación seguida por el expediente se incluye un informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, como organismo competente en materia de accesibilidad, en el que se realizan una serie de observaciones. Asimismo se incluye un informe emitido por el Técnico Municipal en respuesta del anterior. Se deberá tener en cuenta que el objeto de la presente Modificación es la innovación del Planeamiento General en lo que respecta a la clasificación y calificación de un ámbito concreto de suelo; por lo que la pormenorización de las determinaciones en materia de accesibilidad se deberán remitir a los instrumentos de desarrollo o ejecución del mismo, como el Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.”

El **Consejo Consultivo** de Castilla-La Mancha ha emitido **Dictamen** preceptivo y habilitante, **número 80/2013 de 20 de marzo**, en observancia de lo dispuesto en el artículo 54.9 letra e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, con el siguiente tenor literal:

“Informar favorablemente el expediente de Modificación Puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sacedón (Guadalajara), que afecta a la ubicación de terrenos previamente destinados a zonas verdes”

OBSERVACIONES.

El artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU señala, en desarrollo de la norma legal que “La innovación del 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 y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.”

Ello unido al pronunciamiento de la CROTyU en el que se indica que *la pormenorización de las determinaciones en materia de accesibilidad se deberán remitir a los instrumentos de desarrollo o ejecución del mismo*, en contestación a las observaciones realizadas por el organismo competente en materia de Accesibilidad implican que hagamos la siguiente advertencia:

El documento por el que se ha obtenido informe de la CRU y Dictamen del Consejo Consultivo ha sido refundido incorporando especificaciones relacionadas en el Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales sobre accesibilidad. En concreto se han realizado los siguientes cambios:

- En apartado 3.2 de la Memoria Descriptiva se ha sustituido el apartado de título “Suelo Rústico” por el siguiente:

En cuanto a la parcela P4, de 1.513,37 m2 de superficie, es suelo actualmente clasificado como rústico de reserva por las NNSS que se incorpora al suelo del Sistema General destinado al Parque Comarcal de Bomberos. Hay que hacer notar el nuevo marco jurídico de este tipo de suelo desde la entrada en vigor de las vigentes NNSS de Sacedón en fecha 10 de julio de 1985. En este tiempo se han venido aprobando un nuevo y amplio marco legal sectorial que desarrolla la regulación, los usos, construcciones y actividades permitidas en el ámbito de este tipo de suelo, además de aprobarse una serie de normativas que regulan específicamente las actuaciones en suelo rústico en general. Las vigentes NNSS de Sacedón mantienen las clasificaciones de Suelo no urbanizable y Suelo no urbanizable especialmente protegido junto a un sucinto marco regulatorio, que desde hace tiempo no se encuentran en vigor en el ámbito de Castilla-La Mancha y ha quedado desfasado por incompleto.

La clasificación especificada de este tipo de suelo ha pasado a tener la denominación de Suelo Rústico, de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación, defendiéndose los criterios objetivos concretos que determinan los distintos ámbitos de suelos rústicos sujetos a especial protección dentro de esta categoría de suelo delimitada por las vigentes NNSS, así como otros aspectos como la definición de núcleo de población y los criterios que determinan el riesgo de formación de este tipo de núcleos.

En concreto esta normativa regulatoria de aplicación para el suelo rústico será:

- *Orden de 31/03/2003 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. D.O.C.M. de 8 de abril de 2003*
- *Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, Decreto 242/2004 de 27 de julio de 2004.*
- *Texto Refundido de la LOTAU. Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo de 2010.*

- Se ha añadido el apartado 3.3 “Condiciones de accesibilidad en la Modificación propuesta”, que dice lo siguiente:

3.3.-Condiciones de accesibilidad en la Modificación propuesta

En el diseño de los diferentes documentos de planeamiento se tendrán en cuenta los criterios establecidos en la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, en materia de:

- *Accesibilidad Urbanística:*

Se recogen en el documento los criterios básicos establecidos en la mencionada Ley 1/1994, lo que garantiza desde el planeamiento el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.

- *Accesibilidad en la Vía Pública:*

En el capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas, destinado a las Normas de urbanización, se incluye el artículo 5.2.9 “Condiciones de accesibilidad”, en el que se incluyen las determinaciones del artículo 5.2 y 5.3 de la Ley 1/1994, así como la obligación de dar cumplimiento en el proyecto de urbanización con la legislación vigente en materia de accesibilidad.

- *Itinerarios peatonales accesibles:*

En el mismo artículo del apartado anterior se incluyen las determinaciones del artículo 6 de la Ley 1/1994, quedando indicado que deberán enrasarse las rejillas, registro. Protecciones de alcorques y otros de naturaleza análoga.

- *Mobiliario urbano.*

En el mismo artículo del apartado anterior se incluyen las determinaciones del artículo 7 de la Ley 1/1994

- *Reserva de estacionamiento de vehículos:*

En el artículo 3.2 de esta memoria se incluye la reserva según las determinaciones del artículo 9 de la Ley 1/1994.

- *Accesibilidad en la edificación:*

En el capítulo 5.3 de las Normas Urbanísticas, destinado a las Normas de edificación, se incluye el artículo 5.3.30 “Accesibilidad en la edificación”, en el que se incluye la obligación en materia de accesibilidad en las edificaciones del cumplimiento del Capítulo II de la ley 1/1994, así como las determinaciones contenidas al respecto en el Decreto 158/1994 Código de accesibilidad. Se deberán cumplir igualmente las determinaciones del Código Técnico de la Edificación de los Documentos Básicos de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE-DB-SUA) y Seguridad en Caso de Incendio (CTE-DB-SI).

Como criterio de diseño se incorporarán las Normas y características técnicas que sobre accesibilidad urbanística, accesibilidad en vía pública, itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y reserva de estacionamiento de vehículos, establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Asimismo se dará cumplimiento al Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- En la Ordenanza de EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS ESPECIALES URBANOS PARA PARQUE COMARCAL DE BOMBEROS. SISTEMA GENERAL SUPARMUNICIPAL se ha añadido el siguiente párrafo:

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Como criterio de diseño se incorporarán las Normas y características técnicas que sobre accesibilidad urbanística, accesibilidad en vía pública, itinerarios peatonales accesibles, mobiliario urbano y reserva de estacionamiento de vehículos, establece la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Asimismo se dará cumplimiento al Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- En la Ordenanza 6.6: ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO, se ha añadido el siguiente párrafo:

6.7.8.- Condiciones de accesibilidad

En el diseño de las zonas verdes se deberá considerar que éstas cumplirán las condiciones establecidas en los capítulos II, III, IV y V de la Orden VIV/561/2010 y en el Anexo 1 del Código ACC.

- En la documentación gráfica se han añadido dos planos con la siguiente denominación:

Plano 11.1.- Accesibilidad: Itinerario accesible.
Plano 11.2.- Accesibilidad: Detalles.

PROPUESTA.-

Se propone a la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo** la **Aprobación definitiva de la Modificación nº 9 de Sacedón con la observación anterior relativa a documento informado por Comisión Regional de Urbanismo y Consejo Consultivo y su refundido por razones de accesibilidad**, debiendo dar cuenta de la Resolución que se adopte al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en el plazo de 15 días, de conformidad con el apartado tercero del artículo 6 del Reglamento Orgánico de dicho órgano colegiado aprobado el 27 de junio de 1996.

La Resolución adoptada, en su caso, expresará al adoptar el Dictamen del Consejo Consultivo, la fórmula “De acuerdo con el Consejo Consultivo”, de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 6 del mismo texto reglamentario aludido.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes, de acuerdo con el Consejo Consultivo en

la afección de las zonas verdes, **APRUEBA DEFINITIVAMENTE** la modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias de Sacedón, en los términos del informe reproducido en acta.

Se publicará en el D.O.C.M. por el órgano autonómico el acuerdo adoptado de aprobación definitiva.

Deberá darse cuenta al Consejo Consultivo del acuerdo adoptado a través de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación territorial.

Asimismo, se advertirá al Ayuntamiento de Sacedón, que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento (Boletín oficial de la Provincia), este planeamiento carecerá de eficacia alguna.

5º.- Toma en consideración del Desistimiento de la Modificación nº 4 del POM de Chiloeches.- Corrección de error de plano de la modificación nº 4 y toma en consideración del desistimiento del ayuntamiento de Chiloeches de los puntos suspendidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara de la modificación nº 4 del POM de Chiloeches

D.ª Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer conjuntamente a la Comisión los informes elaborado en el Servicio de Urbanismo en relación con los puntos 5º y 6º por su íntima conexión, sin perjuicio de separar las propuestas y la adopción de acuerdos, señalando en primer lugar el error en el orden del día respecto al título de los asuntos a debate, corrigiéndolos en el acta:

Informe relativo a la toma en consideración del desistimiento del Ayuntamiento de Chiloeches en relación a los extremos suspendidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara de la modificación nº 4 del POM de Chiloeches así como corrección de error en los planos: plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el **día 16 de octubre de 2009**, en relación con el punto 3 del orden del día, Modificación Puntual nº 4 del P.O.M. de **Chiloeches** (Guadalajara), adoptó el siguiente acuerdo:

“CONCLUSIÓN

Se considera que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.2 del TRLOTAU y 120.1 del Reglamento de planeamiento se deben mantener la calidad y proporción de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación. Las cesiones por otra parte no son susceptibles de monetarización.

Se considera incumplido el artículo precedente, por lo que se propone suspender el punto de la Modificación que aumenta el aprovechamiento.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA de conformidad con lo previsto en los art. 37.5 TRLOTAU, 136.5 RP y 9.1.d) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la JCCM, aprobar parcialmente la modificación puntual nº 4 del POM de Chiloeches, haciendo las siguientes consideraciones

- A) Aprobación definitiva de la modificación Puntual a excepción de los puntos B y C siguientes:
- B) Suspender el punto correspondiente al plano nº 17 sobre las Unidades de Actuación en suelo urbano UAs 4ª), 4b) y 4c).
- C) Suspender el punto de la Modificación que aumenta el aprovechamiento, en concreto contenida en los planos siguientes:
- PLANO DETALLE 3, En la memoria del POM, en el apartado 9.6.4, en el penúltimo párrafo se indican las calles que delimitan la zona de ordenación especial de casco urbano donde se permiten las tres plantas y se olvidó grafiarlo en el plano 03 de Ordenación y Gestión. La parte grafiada de la plaza de la Iglesia está recogida en la modificación puntual nº1.
 - PLANO DETALLE 4, En el POM está como grado 1 y se modifica a Casco urbano, al igual que la parte derecha, para construir viviendas de protección pública.
 - PLANO MP4-SEC. Están señaladas las secciones de viario que se especifican en los tres planos siguientes: SECCION I-I', SECCION II-II, SECCION III-III.

Se hará un Texto Refundido de las Modificaciones aprobadas."

Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 18 de junio de 2012, en relación con el punto 4º del orden del día, Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, aprobó parcialmente dicha modificación realizando la siguiente advertencia respecto a la modificación puntual anterior:

En relación a la observancia sobrevenida del error en la modificación nº4 del POM de Chiloeches sobre cambio de trama referente a ordenanza de aplicación y que no era objeto según memoria ni expediente tramitado para aquélla se advierte al Ayuntamiento la imperante necesidad de tramitar el error existente en el plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15.

Con fecha 8 de Noviembre de 2012 se remite por el Ayuntamiento Certificado del acuerdo de Pleno de la Corporación de 29 de octubre de 2012 en relación a la subsanación del error en la modificación puntual nº4 del Plan de Ordenación en el que se concluyó:

"Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Obras en sus sesión de fecha 26 e octubre de 2012, el Pleno por unanimidad aprueba la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO; Aprobar la subsanación de errores de la Modificación Puntual Número 4 del POM de Chiloeches (Guadalajara) consistente en cambio e trama referente a la ordenanza de aplicación en el plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15, en diversa parcelas de la Calle Guindalera.

SEGUNDO: Remitir el documento de subsanación a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo para su correspondiente tramitación.

Tercero: Requerir a la Comisión provincial de Ordenación del territorio y urbanismo para que impulse el expediente de Modificación puntual nº5 del POM de Chiloeches, mediante la publicación en el DOCM y diligencia de aprobación”.

Se acompañaba plano general de detalles MP4 y plano general de detalles, Detalle 15, ambos modificados con la corrección del error aludida.

El 20 de febrero de 2013 se realiza informe por los Servicios de Urbanismo del Servicio Periférico de Fomento con el siguiente contenido:

I. COMPROBACIONES REALIZADAS:

Se ha cotejado el plano aportado por el Ayuntamiento (MP4 (DETALLES MODIFICADO)) comprobando que dicho plano sirve como referencia y localización de las 17 modificaciones que se concretan en la memoria del documento de la modificación, pero no diferencian entre las modificaciones propuestas y aprobadas por la Comisión y aquellas que quedaron en suspenso según el mencionado acuerdo.

Por otro lado el documento de modificación solo contenía un PLANO MP4 donde se mezclan el planeamiento vigente y las modificaciones propuestas, lo que podría llevar a una clara confusión en la aplicación de la modificación.

Por otro lado dado que se ha presentado y tramitado por el Ayuntamiento una modificación Nº 5 en relación a dos de los puntos que quedaron en suspenso en la modificación nº 4,, si bien no se ha pronunciado expresamente el ayuntamiento se puede entender que desiste de su subsanación en la Modificación Nº 4.

En la reunión mantenida con el secretario y arquitecto municipal, se ha cotejado igualmente que existen diferencias de tramado en el plano general MP4 que hay que aclarar y grafiar correctamente de acuerdo al documento vigente de planeamiento, sirviendo como base en el plano de información MP4 de la modificación Nº 5, aquel que resulte como definitivo de la Modificación Nº 4.

II. DOCUMENTACIÓN A APORTAR

De acuerdo con lo comentado anteriormente se considera necesario que se corrija y complete la documentación aportada en los siguientes puntos:

- 1- Aclarar por el Ayuntamiento si desiste de la justificación y modificación de los puntos que han quedado en suspenso en el Acuerdo de Comisión respecto de la Modificación nº 5(se podría entender de hecho que así es en la nº 4)
- 2- Completar el plano MP4 (DETALLES MODIFICADO), de la modificación Nº 4 Indicando en los puntos en suspenso si se consideran desestimados, suspendidos o anulados.
- 3- Aportar un nuevo plano MP4 que recoja el planeamiento modificado y aprobado definitivamente en la Modificación nº 4, de acuerdo al Informe de la CPOTU.
- 4- Completar la documentación de la Modificación nº 5 aportando este plano como base de Plano Informativo de la Modificación Nº 5 y con el mismo criterio será el que nos sirva como documento refundido para la modificación Nº5., Aportando dos copias del documento de Modificación nº 5 debidamente corregidas y diligenciadas en los mismos términos que la Modificación Nº 5, para proceder a su publicación y efectividad de la aprobación definitiva.

III. CONCLUSIÓN

En tanto no sean corregidos los documentos de ambas modificaciones en los términos indicados esta administración no podrá completar la tramitación de la Aprobación Definitiva en los términos aprobados por la Comisión.

El 10 de abril de 2013 tiene entrada (NRE 761840) oficio de remisión del Ayuntamiento de Chiloeches con el siguiente tenor literal:

“En relación con los expedientes de Modificación puntual nº 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches y atendiendo al informe emitido por el servicio periférico de Urbanismo en Guadalajara sobre comprobación de documentación aportada para la subsanación y publicación le comunico que el Pleno de la corporación en su sesión celebrada el día 25 de marzo de 2013 entre otros adoptó el siguiente acuerdo de “Desistimiento y adecuación de la documentación de las Modificaciones Puntuales nº 4 y 5 del POM.”

Aportan al mencionado oficio:

a) Certificado de la sesión ordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación de fecha 25 de marzo de 2013 en relación con el punto XIII que se transcribe así: “A la vista del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 16 de octubre de 2009 mediante el cual se aprueba definitivamente el expediente de la modificación número 4 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), dejando en suspenso algunos de los aspectos incluidos en al misma.

A la vista del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en su sesión celebrada el día 18 de junio de 2012 mediante el que se aprueba definitivamente el expediente de la Modificación número 5 del Plan de ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), dejando en suspenso algunos de los aspectos incluidos en las misma y requiriendo la subsanación de un error existente en al Modificación Puntual número 4.

A la vista del acuerdo del pleno de la Corporación en su sesión celebrada el 29 de octubre de 2012 mediante el cual se subsanaba el error existente en la Modificación Puntual número 4.

A la Vista del informe elaborado por los servicio periféricos de urbanismo en Guadalajara de la Consejería de Fomento en el expediente Modificación Puntual nº 4 y nº 5 del POM de Chiloeches sobre comprobación de documentación aportada para la subsanación y publicación.

Vista la documentación elaborada por los Servicios Técnicos Municipales y de conformidad con el decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, (...), visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 22 de marzo de 2013, por unanimidad se adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Desistir de los puntos incluidos en las Modificaciones Puntuales nº 4 y nº 5 del Plan de ordenación Municipal que la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en sus sesiones celebradas los días 16 de octubre de 2009 y 18 de junio de 2012 acordó suspender. Concretamente se desiste por considerar no subsanables o no justificables en los términos solicitados los siguientes puntos:

- MP4, plano de detalle 3 sobre ordenación especial el casco urbano
- MP5, plano de detalle 2 , sobre cambio Ordenanza parcelas Cuesta de la Torre.
- MP4, plano de actuación sobre las unidades UAs 4ª, 4b y 4c
- MP4, plano de detalle 4, sobre cambio Ordenanza parcela Municipal.
- MP4, plano MP4-SEC y sección I-I, Sección II-II, Sección III-III.

SEGUNDO: Aprobar la nueva documentación elaborada por el Arquitecto Municipal y que aclara, subsana y completa la incluida en las Modificaciones nº 4 y nº 5 del Plan de Ordenación Municipal y que está formada por los siguientes planos:

MP4 aprobado

MP4 suspendido- desistido

MP 5 aprobado

TERCERO: Remitir este acuerdo, así como la documentación que lo acompaña, debidamente diligenciada, a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento e la JCCM interesando que una vez comprobado el mismo procedan a la publicación y efectividad de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 5"

b) planos: en relación con la modificación nº 4 se presentan los siguientes planos con la siguiente diligencia "para hacer constar que el presente plano fue objeto de aprobación por el Pleno de la Corporación en su sesión celebrada el 25 de marzo de 2013 bajo el punto de desistimiento y adecuación Modificaciones Puntuales nº 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal"

- plano: Ordenación y gestión, núcleo de Chiloeches. Modificaciones a las que se desiste O.3

-plano: Ordenación y gestión, núcleo de Chiloeches. Aprobado definitivamente por la CPOTU.O.3

Visto lo anterior se PROPONE a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que tome conocimiento del desistimiento acordado por el Consistorio respecto de los puntos suspendidos en la sesión de 16 de octubre de 2009 respecto de la modificación nº 4 y apruebe la corrección del error tramitado por el ayuntamiento de Chiloeches respecto del plano MP 4 y el plano de detalle 15 de la modificación nº 4 del POM, publicando tal acuerdo, en su caso, en el DOCM.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, toma conocimiento del desistimiento acordado por el Consistorio respecto de los puntos suspendidos en la sesión de 16 de octubre de 2009 respecto de la modificación nº 4 y aprueba la corrección del error tramitado por el ayuntamiento de Chiloeches respecto del plano MP 4 y el plano de detalle 15 de la modificación nº 4 del POM, Se publicará la corrección de error en el DOCM por el órgano autonómico.

6º.- Corrección error y toma en consideración de la Modificación nº 5 del POM de Chiloeches.- Toma en consideración del desistimiento del Ayuntamiento de Chiloeches en relación a los extremos suspendidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara de la modificación nº 5 del POM de Chiloeches

D.ª Esther Santamaría Santamaría pasa a exponer conjuntamente a la Comisión los informes elaborado en el Servicio de Urbanismo en relación con los puntos 5º y 6º por su íntima conexión, sin perjuicio de separar las propuestas y la adopción de acuerdos, señalando en primer lugar el error en el orden del día respecto al título de los asuntos a debate, corrigiéndolos en el acta:

Informe relativo a la toma en consideración del desistimiento del Ayuntamiento de Chiloeches en relación a los extremos suspendidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara de la modificación nº 5 del POM de Chiloeches

La modificación nº 5 del POM de Chiloeches tuvo el siguiente informe de ponencia y el siguiente acuerdo de la CPOTyU

El informe de la Ponencia es:

Objeto: Con fecha de entrada 23 de abril de 2012, se recibe expediente de la Modificación Puntual Nº 5 del POM de Chiloeches (Guadalajara), interesando su aprobación definitiva, en base a los Art. 36.3 del TRLOTAU y 136.3 del RP. una vez aprobado inicialmente el documento por acuerdo de pleno de fecha 18 de abril de 2012

Promotor: Ayuntamiento de Chiloeches.

I. OBJETO

Corregir, aclarar o completar aspectos de las Ordenanzas vigentes, que se concretan en los siguientes puntos:

1.-modificar la redacción de los puntos 9.6.4. y 9.6.5. de las ordenanzas vigentes, al objeto de *marcar la innecesariedad del estudio de detalle y unificar volumétricamente la zona, dotando de una altura superior a la que corresponde a la ordenanza propia del casco urbano.*

En cuanto al punto 9.6.4 –

Se modifica la redacción del texto donde dice:

- No se supere la altura máxima en ningún punto del terreno, excepto en la C/ Mayor, en los tramos comprendidos entre la C/ Montemar y la Plaza Mayor y entre la Travesía Luna y la C/ Imperial, que podrá llegar a 10 metros.

Se propone decir:

“No se supere la altura máxima fijada por las ordenanzas.”

En cuanto al punto 9.6.5.

Se modifica la redacción del texto donde dice:

- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros medidos en cualquier punto de la fachada. Excepto en las zonas definidas en el plano de Ordenación y Gestión del casco de Chiloeches como “zonas de ordenación especial”, donde la altura máxima será de tres plantas y 10,00 metros.

Se propone decir:

Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros medidos en cualquier punto de la fachada. Excepto en las parcelas con frente a la c/ Mayor en los tramos comprendidos entre la C/ Montemar y la Plaza Mayor y entre la Travesía Luna y la C/ Imperial, (definidas en el plano de Ordenación y Gestión del casco de Chiloeches como “zonas de Ordenación Especial”), donde la altura máxima será de 10,00 m. y 3 plantas, siempre que no se supere la edificabilidad equivalente a dos plantas por el fondo edificable a efectos de evitar incremento de aprovechamiento.

2.-modificar la redacción de los puntos 9.5.4. y 9.5.5. de la ordenanza particular de las Zonas Verdes vigentes, al objeto de permitir mayores superficies de los kioscos o casetas, sin aumentar la edificabilidad establecida y ampliando los usos permitidos a los de Infraestructuras de servicios urbanos y añadir el apartado 9.5.8 a dichas ordenanzas, al objeto de hacer extensiva esta modificación a los sectores de suelo urbanizable ya aprobados.

3.-modificar la ordenanza particular de la zona industrial, añadiendo el apartado 9.8.7. Condiciones específicas del Camino de la Vega, para concretar a través de la alineación oficial la cesión del 10% de la parcela para zona verde pública, como desarrollo de las Ordenanzas Incorporadas de la Revisión de las NN SS de 1994.

4.-modificar la ordenanza de las fincas 6,8 y 10 de la Cuesta de la Torre, calificadas como suelo Residencial Unifamiliar Grado 1º a ordenanza de Casco Urbano, dado la imposibilidad de desarrollarse con la ordenanza residencial, y que se encuentran edificadas en la actualidad.

5.-se transcriben las limitaciones asociadas a cada uno de los oleoductos existentes en el término municipal, conforme se reflejan en sus correspondientes declaraciones de utilidad pública.

6.-se adjuntan los planos modificados de OD y gestión localizando la zona objeto de modificación junto a los planos de detalle correspondientes.

II. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACION DEL EXPEDIENTE

En los siguientes artículos de la legislación aplicable, se describe la tramitación precisa para la aprobación de la modificación de un POM

Artículo 39 (TRLOTAU)

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 17.9. (último párrafo)

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.

Artículo 152(RP). Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica M Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPIVI y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo

que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (OE) que vengan a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal. Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

De lo anterior se deduce que la tramitación para la aprobación de una modificación de un POM es la misma que la de la aprobación del propio POM.

De la misma forma dado el carácter de OD del conjunto de las modificaciones que se plantean se considera no necesario el sometimiento del mismo a la comisión de concertación, toda vez que además el expediente contiene los informes preceptivos de las administraciones que pudiesen ser afectadas. Se exceptúa de este caso la propuesta de modificación del uso indicado en el punto 4, que tendría un carácter estructural por el aumento de aprovechamiento que propone, pero que al no estar justificado se propone su suspensión.

La tramitación para la aprobación definitiva de la modificación puntual de un POM se encuentra descrita en el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

Escrito de solicitud de informe de fecha 22-04-2012

Providencia de Alcaldía e Informe del Secretario de fecha 28-09-2010 de inicio de la modificación

Documento de la modificación aprobada inicialmente diligenciado.

Dictamen, Certificado y Propuesta de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo municipal, en relación a la modificación de fecha 2 -02-2011 en cuanto a la tramitación de la Modificación.

Resolución de Consejería de Agricultura de No necesidad de sometimiento del Expediente a procedimiento reglado de EA, de fecha 19/09/2011 y documentación complementaria.

Solicitud a Consejería de Fomento en relación al Ciclo Integral del Agua de fecha 3-11-2011 en el trámite de Concertación Interadministrativa.

Informe Favorable de Técnico municipal de 5-07-2011.

Informe Favorable de los Servicios Periféricos de Patrimonio Histórico de 18-10-2011.

Certificado del Secretario del Ayuntamiento en relación a la tramitación del documento, requerimiento de Informes y resto de Acuerdos, de fecha 2-11-2011.

Informe de Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de no alteración de las condiciones de Accesibilidad de 10-02-2012.

Certificado del secretario del Ayuntamiento de la Aprobación Inicial y de la tramitación seguida en el procedimiento de fecha 18 de abril de 2012.

Se considera por tanto que el expediente contiene la tramitación reglamentaria.

III. JUSTIFICACIÓN Y ADECUACION NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN-

1ª. Los puntos añadidos a la Ordenanza de aplicación relativos a la propuesta de elevar una planta en un tramo determinado de la C/ Mayor sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento de los solares, o parcelas afectados se considera conforme y adecuada a los objetivos del POM.

2ª La modificación de las condiciones de diseño de la edificabilidad en la Ordenanza de Zonas Verdes vigente, no supone cambio en el aprovechamiento total de estas zonas, por lo que se considera adecuada.

3ª La modificación de la Ordenanza Industrial incorporando un nuevo punto se considera una complementación y aclaración de la ordenanza vigente, subsanando una omisión de las condiciones con las que estas parcelas se recogen en el POM.

4ª. La propuesta de modificación de la Ordenanza de aplicación en tres parcelas calificadas como residencial unifamiliar, pasando a ser calificadas como Casco Urbano supone un aumento de aprovechamiento, por lo que se propone dejar en suspenso este punto a fin de que se aporte por el ayuntamiento el cumplimiento del mantenimiento de estándares exigidos en cumplimiento del ART. 39.2 del TRLOTAU, o bien su delimitación de acuerdo al apartado b) del punto 3 del Art.45.

{Se incorpora al expediente el escrito remitido vía email al servicio de disciplina alegando la viabilidad de esta propuesta por afinidad con la modificación Nº 4 de Chiloéches. Revisado en este punto la documentación obrante en el expediente de esta modificación se advierte que en el plano Nº 15, **y fuera del Objeto que esta modificación plantea para este punto**, se ha grafiado con la trama correspondiente a Casco Urbano una franja de parcelas localizada al otro lado de la calle y que tiene un Uso Residencial Unifamiliar Grado 1 en el POM aprobado, habiendo quedado recogido en la documentación gráfica dicho error, (plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15)}.

Se propone dar traslado al Ayuntamiento para que proceda a su corrección inmediata y se restituya el documento en los términos estrictamente aprobados por la Comisión.

5ª Incorpora la localización y medidas de protección fijados en la declaración de utilidad pública de los ámbitos afectados por los oleoductos, por lo que se considera adecuado. En este punto se deberá incorporar la medida necesaria para la integración ambiental número 2 impuesta en el Resolución de la Consejería de Agricultura de no necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental de 19 de septiembre de 2011 (DOCM 29 de septiembre de 2011).

6ª En concordancia con el punto anterior, el plano 02 de la modificación, complementario de la propuesta 4ª de modificación de la Ordenanza Residencial quedará en suspenso.

IV. CONCLUSIÓN

Del estudio y análisis de la modificación propuesta sobre el POM de Chiloéches, se propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

Aprobación Definitiva de los puntos 1, 2, 3 y 5 de la Modificación Puntual Nº 5, conformes al TRLOTAU y a las directrices del POM vigente

Suspensión del punto 4 y 6, relativo a la modificación del Uso de tres parcelas de Uso Residencial Unifamiliar Ordenanza 1, con el fin de que se aporte por el Ayuntamiento la justificación al mismo o su desestimación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes APRUEBA DEFINITIVAMENTE la modificación nº 5 del POM de Chiloeches salvo los puntos 4 y 6 que quedan en SUSPENSO y que son relativos a la modificación del Uso de tres parcelas de Uso Residencial Unifamiliar grado 1 a la aplicable a casco urbano, con el fin de que se aporte por el Ayuntamiento la justificación al mismo o su desestimación.

En relación a la observancia sobrevenida del error en la modificación nº4 del POM de Chiloeches sobre cambio de trama referente a ordenanza de aplicación y que no era objeto según memoria ni expediente tramitado para aquélla se advierte al Ayuntamiento la imperante necesidad de tramitar el error existente en el plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15).

El acuerdo de aprobación de la modificación puntual nº 5 deberá ser objeto de publicación en el D.O.C.M.

En cumplimiento del Acuerdo, el Ayuntamiento deberá aportar las rectificaciones del documento de la Modificación Puntual que recojan lo acordado por la Comisión, para proceder a la diligencia de aprobación definitiva de la Modificación.

Con fecha 8 de Noviembre de 2012 se remite por el Ayuntamiento Certificado del acuerdo de Pleno de la Corporación de 29 de octubre de 2012 en relación a la subsanación del error en la modificación puntual nº4 del Plan de Ordenación en el que se concluyó:

“Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Obras en sus sesión de fecha 26 e octubre de 2012, el Pleno por unanimidad aprueba la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO; Aprobar la subsanación de errores de la Modificación Puntual Número 4 del POM de Chiloeches (Guadalajara) consistente en cambio e trama referente a la ordenanza de aplicación en el plano general de detalles MP4 y plano de detalle 15, en diversa parcelas de la Calle Guindalera.

SEGUNDO: Remitir el documento de subsanación a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y urbanismo para su correspondiente tramitación.

Tercero: Requerir a la Comisión provincial de Ordenación del territorio y urbanismo para que impulse el expediente de Modificación puntual nº5 del POM de Chiloeches, mediante la publicación en el DOCM y diligencia de aprobación”.

Se acompañaba plano general de detalles MP4 y plano general de detalles, Detalle 15, ambos modificados con la corrección del error aludida

El 20 de febrero de 2013 se realiza informe por los Servicios de Urbanismo del Servicio Periférico de Fomento con el siguiente contenido:

V. COMPROBACIONES REALIZADAS:

Se ha cotejado el plano aportado por el Ayuntamiento (MP4 (DETALLES MODIFICADO)) comprobando que dicho plano sirve como referencia y localización de las 17 modificaciones que se concretan en la memoria del documento de la modificación, pero no diferencian entre las modificaciones propuestas y aprobadas por la Comisión y aquellas que quedaron en suspenso según el mencionado acuerdo.

Por otro lado el documento de modificación solo contenía un PLANO MP4 donde se mezclan el planeamiento vigente y las modificaciones propuestas, lo que podría llevar a una clara confusión en la aplicación de la modificación.

Por otro lado dado que se ha presentado y tramitado por el Ayuntamiento una modificación Nº 5 en relación a dos de los puntos que quedaron en suspenso en la modificación nº 4,, si bien no se ha pronunciado expresamente el ayuntamiento se puede entender que desiste de su subsanación en la Modificación Nº 4.

En la reunión mantenida con el secretario y arquitecto municipal, se ha cotejado igualmente que existen diferencias de tramado en el plano general MP4 que hay que aclarar y grafar correctamente de acuerdo al documento vigente de planeamiento, sirviendo como base en el plano de información MP4 de la modificación Nº 5, aquel que resulte como definitivo de la Modificación Nº 4.

VI. DOCUMENTACIÓN A APORTAR

De acuerdo con lo comentado anteriormente se considera necesario que se corrija y complete la documentación aportada en los siguientes puntos:

- 1- Aclarar por el Ayuntamiento si desiste de la justificación y modificación de los puntos que han quedado en suspenso en el Acuerdo de Comisión respecto de la Modificación nº 5(se podría entender de hecho que así es en la nº 4)
- 2- Completar el plano MP4 (DETALLES MODIFICADO), de la modificación Nº 4 Indicando en los puntos en suspenso si se consideran desestimados, suspendidos o anulados.
- 3- Aportar un nuevo plano MP4 que recoja el planeamiento modificado y aprobado definitivamente en la Modificación nº 4, de acuerdo al Informe de la CPOTU.
- 4- Completar la documentación de la Modificación nº 5 aportando este plano como base de Plano Informativo de la Modificación Nº 5 y con el mismo criterio será el que nos sirva como documento refundido para la modificación Nº5., Aportando dos copias del documento de Modificación nº 5 debidamente corregidas y diligenciadas en los mismos términos que la Modificación Nº 5, para proceder a su publicación y efectividad de la aprobación definitiva.

VII. CONCLUSIÓN

En tanto no sean corregidos los documentos de ambas modificaciones en los términos indicados esta administración no podrá completar la tramitación de la Aprobación Definitiva en los términos aprobados por la Comisión.

El 10 de abril de 2013 tiene entrada (NRE 761840) oficio de remisión del Ayuntamiento de Chiloeches con el siguiente tenor literal:

“En relación con los expedientes de Modificación puntual nº 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches y atendiendo al informe emitido por el servicio periférico de Urbanismo en Guadalajara sobre comprobación de documentación aportada para la subsanación y publicación le comunico que el Pleno de la corporación en su sesión celebrada el día 25 de marzo de 2013 entre otros adoptó el siguiente acuerdo de “Desistimiento y adecuación de la documentación de las Modificaciones Puntuales nº 4 y 5 del POM.”

Aportan al mencionado oficio:

a) Certificado de la sesión ordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación de fecha 25 de marzo de 2013 en relación con el punto XIII que se transcribe así: “A la vista del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de fecha 16 de octubre de 2009 mediante el cual se aprueba definitivamente el expediente de la modificación número 4 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), dejando en suspenso algunos de los aspectos incluidos en la misma.

A la vista del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en su sesión celebrada el día 18 de junio de 2012 mediante el que se aprueba definitivamente el expediente de la Modificación número 5 del Plan de ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), dejando en suspenso algunos de los aspectos incluidos en la misma y requiriendo la subsanación de un error existente en la Modificación Puntual número 4.

A la vista del acuerdo del pleno de la Corporación en su sesión celebrada el 29 de octubre de 2012 mediante el cual se subsanaba el error existente en la Modificación Puntual número 4.

A la Vista del informe elaborado por los servicios periféricos de urbanismo en Guadalajara de la Consejería de Fomento en el expediente Modificación Puntual nº4 y nº5 del POM de Chiloeches sobre comprobación de documentación aportada para la subsanación y publicación.

Vista la documentación elaborada por los Servicios Técnicos Municipales y de conformidad con el decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, (...), visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 22 de marzo de 2013, por unanimidad se adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Desistir de los puntos incluidos en las Modificaciones Puntuales nº 4 y nº 5 del Plan de ordenación Municipal que la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara en sus sesiones celebradas los días 16 de octubre de 2009 y 18 de junio de 2012 acordó suspender. Concretamente se desiste por considerar no subsanables o no justificables en los términos solicitados los siguientes puntos:

- MP4, plano de detalle 3 sobre ordenación especial el casco urbano
- MP5, plano de detalle 2 , sobre cambio Ordenanza parcelas Cuesta de la Torre.
- MP4, plano de actuación sobre las unidades UAs 4ª, 4b y 4c
- MP4, plano de detalle 4, sobre cambio Ordenanza parcela Municipal.
- MP4, plano MP4-SEC y sección I-I, Sección II-II, Sección III-III.

SEGUNDO: Aprobar la nueva documentación elaborada por el Arquitecto Municipal y que aclara, subsana y completa la incluida en las Modificaciones nº 4 y nº5 del Plan de Ordenación Municipal y que está formada por los siguientes planos:

MP4 aprobado

MP4 suspendido- desistido

MP 5 aprobado

TERCERO: Remitir este acuerdo, así como la documentación que lo acompaña, debidamente diligenciada, a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento e la JCCM interesando que una vez comprobado el mismo procedan a la publicación y efectividad de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº5”

b) planos: en relación con la modificación nº 5 se presentan los siguientes planos con la siguiente diligencia “para hacer constar que el presente plano fue objeto de aprobación por el Pleno de la Corporación en su sesión celebrada el 25 de marzo de 2013 bajo el punto de desistimiento y adecuación Modificaciones Puntuales nº 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal”

- plano: Ordenación y gestión, núcleo de Chiloeches. Modificaciones a las que se desiste O.3

-plano: Ordenación y gestión, núcleo de Chiloeches. Aprobado definitivamente por la CPOTU.O.3

Visto lo anterior se PROPONE a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la toma de conocimiento del desistimiento acordado por el Consistorio respecto de los puntos suspendidos en la sesión de 18 de junio de 2012, publicando la modificación nº 5 del POM de Chiloeches .

Asimismo, se debe advertir al Ayuntamiento de Chiloeches, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carecerá de eficacia alguna.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad, toma conocimiento del desistimiento acordado por el Consistorio respecto de los puntos suspendidos por la Comisión Provincial de Ordenación el territorio y Urbanismo en la sesión de 18 de junio de 2012 atinentes a la modificación nº5 del POM de Chiloeches.

Se publicará la modificación nº 5 del POM de Chiloeches por el órgano autonómico en el DOCM.

Se debe advertir al Ayuntamiento de Chiloeches, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento (Boletín Oficial de la provincia), este planeamiento carecerá de eficacia alguna.

7º.- Calificación urbanística en suelo rústico de reserva para la implantación de un establecimiento avícola, en suelo rústico de reserva, ubicado en las parcelas 232, 234, 235, 240, 246, 253 y 270 del polígono 15, paraje Majada del Espejo en Almoguera, solicitado por Pitás Agropecuaria, S.L.-

Pasa a exponer este punto del orden del día, Esperanza Quintanilla, de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo que se reproduce en acta:

I. ANTECEDENTES.

Proyecto: Establecimiento avícola resultante del traslado e integración en único centro.

Situación: Polígono 15, parcelas nº 232, 234, 235, 240, 246, 253, 270.

Acta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27/05/2013

Superficie: 83.398 m².

Término Municipal de Almoguera(Guadalajara)

Clasificación: Suelo no urbanizable no protegido. (S. R. Reserva)

Planeamiento: Normas Subsidiarias. Aprobación 23/06/1982

Promotor: Pitas Agropecuaria SL con CIF B-19.273.499.

Autor del Proyecto: Luis Serrano Menchén. Ingeniero Técnico Industrial. Col nº 118.Seyfer Ingeniería SL.

Recepción de Expte: . 04/08/2011, nº 1522331. Incompleto.

II. OBJETO.

Según consta en la memoria del Proyecto la finalidad es el establecimiento avícola para gallinas ponedoras, con una capacidad para 799.080 aves, correspondiente al traslado e integración de los establecimientos avícolas existentes: Granjas Lorenzo SA, Granjas Segura SA, Granjas Valero SL y Padrino e Hijos SA. El establecimiento avícola resultante será gestionado por una nueva sociedad Pitas Agropecuaria SL.

La explotación se desarrollara en las parcelas mencionadas con una superficie total de **83.398 m²** en Suelo Rústico de Reserva.

Las edificaciones que se proyectan se distribuirán de la siguiente manera:

Parcela 232 (34.863 m²); Parcela 234 (6.923 m²); Parcela 240: (25.981 m²).

Quedando el resto de parcelas sin edificar.

Edificaciones:

Nave 1:	2.350 m ²
Nave 2:	2.350 m ²
Nave 3:	2.350 m ²
Nave 4:	2.350 m ²
Nave 5:	2.350 m ²
Nave 6:	2.350 m ²
Edificio clasificación huevos:	1.015 m ²
Almacén de huevos envasados:	1.015 m ²
Almacén de envases:	610 m ²
Local administrativo_personal:	610 m ²
Local técnicos:	100 m ²
Total	17.450 m²

Ocupación: **20,92 %**

Altura de las naves avícolas:

Altura alero 9 m > 6m

Altura cumbrera 11 > 8,50 m.

Infraestructuras y servicios:

- Para el desarrollo de la actividad se prevé la mejora del **acceso desde la carretera CM-404** al camino de La Nava que conduce a las parcelas. Este se realiza en la parcela 281 del polígono 17, propiedad del solicitante. Cuenta con proyecto informado por el Servicio de Carreteras y el Ayuntamiento. (no es objeto de calificación urbanística)
- En cuanto al **abastecimiento de agua** se prevé una red subterránea desde la parcela donde se ubica la captación (polígono 16, parcelas 1 y 13). Cuenta con la autorización de paso por

parcelas privadas y autorización municipal por camino. (No son objeto de calificación urbanística).

- La Red de distribución de **energía eléctrica en M.T. (15 kv)** se realizará subterránea, siguiendo el trazado de caminos de uso público y parcelas municipales nº 121, 36 y 18 polígono 15 contando con autorización de servidumbre de paso por el Ayuntamiento. (No son objeto de calificación urbanística).
- La **red de aguas residuales y pluviales** se realiza en el interior de la superficie de la explotación mediante recogida en EDAR constituida por decantador-digestor más filtro biológico asociado a zanjas filtrantes. (se sitúa en las parcelas objeto de calificación urbanística)

III. SOMETIMIENTO A CALIFICACIÓN.

Dada la clasificación de la parcela para la que se solicita la calificación como rústico de reserva. EL art. 37.1 RSR en relación con el art. 11.1.c) del mismo requieren el otorgamiento de calificación previo a la licencia municipal.

IV. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

En cuanto a la competencia de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el otorgamiento de la calificación interesada, viene atribuida por el art. 64.4 del TRLOTAU y respecto a la del órgano de la Consejería el art. 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la atribuye a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En cuanto al procedimiento para el otorgamiento de la calificación cuando corresponda a la Consejería se ha de seguir los trámites del art. 64.5 del TRLOTAU y del art. 43 del Reglamento de Suelo Rústico. En la fase de tramitación municipal consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento:

- Oficio de entrada con solicitud de informe de calificación. **04/08/2011**, nº 1522331, en el que se remite la siguiente documentación:
 1. Proyecto de calificación urbanística
 - Certificado de compatibilidad urbanística del Arquitecto Municipal Honorífico de 5-04-2010.
 - Informe sobre afecciones al Patrimonio Histórico de 1 de junio de 2010.
 - Copia solicitud de inscripción en el registro de pequeños productores de residuos peligrosos.
 - Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre imposibilidad de conectar el Establecimiento avícola de puesta a la red municipal de abastecimiento.
 - Copia de las dos solicitudes de PITAS AGROPECUARIA S.L. de 14/08/10, a la CHT. de concesión de captación aguas subterráneas, en parcelas 1 y 13 del polígono 16 de Almoguera.
 - Oficios de la CHT. de 24 de agosto de 2010, contestando a las solicitudes de concesión de aguas subterráneas (N/REF. 51663/10 y N/REF.51664/10)
 - Solicitud de autorización de vertido a la CHT de 9 de agosto de 2010;
 2. Informe favorable a la excepción en la limitación de altura a cumbre de 19-07-2011 emitido por el Servicio de Producción Agropecuaria de la Delegación Provincial de Agricultura en Guadalajara.
 3. Informe favorable al exceso de superficie ocupada de 22-04-2010 emitido por el Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias.
 4. Informe técnico del Arquitecto Municipal Honorífico de 27-04-2011.
 5. Certificado del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2011.
 6. Trámite de **información pública**

- Copia de la publicación del anuncio en el DOCM de 14 de junio de 2011 y en periódico provincial; (parcelas: 232, 234, 235, 240, 246, 253 y 270, polígono 15).
 - Certificado de Secretaría del resultado del trámite de información pública.
- Oficio de este Servicio Periférico de 18 de agosto de 2011 requiriendo subsanación;
 - Escrito del Ayuntamiento de **30 de agosto de 2011** remitiendo documentación:
 1. Notificación de Resolución de Alcaldía de 3 de agosto de 2010 autorizando permiso de paso de canalización subterránea de interconexión entre las captaciones y el aprovechamiento;
 2. Notificación de Resolución de Alcaldía de 29 de agosto de 2011 autorizando permiso de paso de la canalización subterránea de interconexión entre la red de M.T. de distribución pública y el establecimiento avícola de puesta, por las parcelas de titularidad municipal y caminos de dominio público.
 3. Oficio de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de 12 de agosto de 2011 remitiendo: resolución de dicha Dirección General por la que se otorga autorización ambiental integrada y que incluye como anexos la declaración de impacto ambiental de las instalaciones y el informe vinculante en materia de vertidos.
 - Oficio-requerimiento de este Servicio Periférico de 5 de septiembre de 2011.
 - Informe del Servicio de Carreteras de 12 de septiembre de 2011 (En Nota Interior).
 - Oficio de 20 de septiembre de 2011 remitiendo al ayuntamiento Informe del Servicio de carreteras.
 - Escrito del Ayuntamiento de **18 de noviembre de 2011** y NRE. 2019158 remitiendo la siguiente documentación:
 1. Copia de las solicitudes de PITAS AGROPECUARIA S.L. de 14/08/10, a la CHT. de concesión de aguas subterráneas, en parcelas 1 y 13 del polígono 16 de Almoguera.
 2. solicitud de autorización ambiental integrada de 29 de noviembre de 2010 y resolución de Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental por la que se otorga autorización ambiental integrada.
 3. Solicitud de 11 de noviembre de 2011 del promotor al Ayuntamiento, para la tramitación del expediente de mejora del acceso desde la carretera CM-404 al camino de la Nava.
 4. descripción de construcciones existentes en un radio de 2 Km.
 5. justificaciones propiedad de parcelas números 1 y 13 del polígono 16.
 6. Anteproyecto de Establecimiento avícola visado el 14-09-2011 por el Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales:
 - Contestación de UNION FENOSA de 5 de octubre de 2010 sobre suministro eléctrico.
 - Copia del escrito del ayuntamiento de 1 de diciembre de 2011 remitiendo Solicitud de 11 de noviembre de 2011 del promotor al Ayuntamiento, para la tramitación del expediente de mejora del acceso desde la carretera CM-404 al camino de la Nava.
 - Oficio-requerimiento de 25 de noviembre de 2011 y NRS. 976380.
 - Escrito del Ayuntamiento de **15 de febrero de 2012** y NRE. 216549 remitiendo la siguiente documentación:
 1. Certificados de Secretaría del Ayuntamiento de Almoguera:
 - Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Almoguera de 10 de febrero de 2012, en el que se transcribe acuerdo literal adoptado en sesión plenaria celebrada el 11 de febrero de 2010, en relación con la parcela 232 del polígono 15 (propiedad del Ayuntamiento) para tramitar el preceptivo expediente para la cesión de dicha parcela a la SOCIEDAD PITAS AGROPECUARIAS, S.L
 - Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Almoguera de 8 de febrero de 2011 en el que se transcribe literalmente acuerdo adoptado por el Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 13 de octubre de 2010, relativo a DERECHO DE SUPERFICIE CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE UN ESTABLECIMIENTO AVÍCOLA DE PUESTA.

- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Almoguera de 8 de febrero de 2011 en el que se transcribe literalmente acuerdo de CONCESION POR CONCURSO DEL DERECHO DE SUPERFICIE (Parcela 232 del polígono 15) adoptado por el Pleno en sesión Ordinaria celebrada el 10 de septiembre de 2010.
- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Almoguera de 8 de febrero de 2010 que acredita como bien patrimonial del Ayuntamiento la parcela 232 de polígono 15.
- 2. copia contrato de arrendamiento de parcela nº 234 polígono 15.
- 3. red de media tensión subterránea:
 - a) nuevo plano de planta del tramo de la red de M.T.
 - b) Notificación de resolución de 2 de noviembre de 2011 del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento autorizando permiso de paso de la canalización subterránea de interconexión entre la red de M.T. de distribución pública (parcela 211, polígono 16) y el establecimiento avícola de puesta (parcela 232, polígono 15) por caminos de dominio público.
 - c) informe relativo al “Cruce subterráneo en Hincia bajo la CM-404”, en el T.M. de Almoguera mediante resolución de la Directora General de Carreteras Exp. GU-1197-11-SC, así como corrección de error en el punto kilométrico (debe decir pk. 11,300).
 - d) Conformidad de UNION FENOSA con la solicitud de suministro siempre que se atiendan las condiciones técnicas (plazo validez de la conformidad al proyecto es de 4 meses desde la emisión de conformidad de fecha 16 de noviembre de 2011 y fecha registro de salida 09-01-2012).
 - e) inscripción y registro por el **Servicio de Industria y Energía** del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento en Guadalajara, de proyecto de instalación eléctrica de media tensión, cuyo titular es PITAS AGROPECUARIAS, S.L. en Almoguera.
- Oficio-Requerimiento de 7 de marzo de 2012 y NRS. 185696.
-
- Escrito del Ayuntamiento de **6 de junio de 2012** y NRE. 1089925 remitiendo la siguiente documentación:
 - 1. respecto a las parcelas 246, 253 y 270, del polígono 15, se adjunta:
 - a) contrato de arrendamiento de parcela 253, polígono 15;
 - b) contrato de arrendamiento de parcela 231, polígono 15; (**nueva**).
- Oficio-Requerimiento de 21 de junio de 2012 al Ayuntamiento y al promotor.
- Escrito del Ayuntamiento de **13 de diciembre de 2012** y NRE. 5630594, aportando la siguiente documentación (no se incluye la 231 respecto a la calificación inicial):
 - 1. respecto a las parcelas 246 y 270 del polígono 15;
 - a) copia contrato de arrendamiento de la parcela 246;
 - b) copia contrato de arrendamiento de la parcela 270;
- Resolución del Servicio de Carreteras de Guadalajara de la Consejería de Fomento sobre autorización a Pitas Agropecuarias S.A. a mejorar acceso al camino de La Nava p.k. 11+300 de la Carretera CM-404. fecha 8 de marzo de 2012.

V. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y SUSTANTIVOS. DETERMINACIONES SUBSIDIARIAS.

Generales. Según el art 15.2 RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.

En la documentación existe la especificación de las instalaciones de los servicios.

Administrativos. El artículo 17 del RSR establece que son requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo 11, así como los usos y actividades que estas últimas se destinen, los relacionados en las letras a) a e) del mismo.

En cuanto a lo previsto en la letra a) en el expediente ha de figurar la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A estos efectos bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de la solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones, así como del estudio del impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

El art. 64.1 párrafo último exige que en todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente perceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2º del art. 63.

En el expediente consta:

- Informe favorable a la excepción en la limitación de altura a cumbre de 19-07-2011 emitido por el Servicio de Producción Agropecuaria de la Consejería de Agricultura en Guadalajara.
- Informe favorable al exceso de superficie ocupada en relación con la permitida por la ITP sobre determinados requisitos que deben cumplir los actos en suelo rústico de 22-04-2010 emitido por el Servicio de Mejora de Explotaciones Agrarias de la Consejería de Agricultura en Guadalajara.
- Oficio de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura de 12 de agosto de 2011 remitiendo: **Resolución** de dicha Dirección General por la que se otorga **autorización ambiental integrada** y que incluye como anexos la **declaración de impacto ambiental de las instalaciones y el informe vinculante en materia de vertidos**.
- Informe resolución favorable de la Consejería de Educación, Cultura, y Deportes de fecha de 1 de junio de 2010 sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico sobre las parcelas, relativo al Proyecto de explotación avícola.
- Oficios de la CHT. de 24 de agosto de 2010, contestando a las solicitudes de concesión de aguas subterráneas (N/REF. 51663/10 y N/REF.51664/10).
- Resolución de la **Dirección General de Carreteras** sobre las obras "Cruce subterráneo en hincapié para la canalización eléctrica de línea de media tensión", que afecta a la carretera CM-404 en el p.k. 1+730
- Resolución del Servicio de Carreteras de Guadalajara de la Consejería de Fomento sobre autorización a Pitas Agropecuarias S.A. a mejorar acceso al camino de La Nava p.k. 11+300 de la Carretera CM-404. fecha 8 de marzo de 2012.
- Informe de 20 de diciembre de 2011 sobre inscripción y registro del proyecto de instalación de línea subterránea de media tensión en simple circuito y longitud aprox. 1.555 m, del Servicio de Industria de la Consejería de Fomento. (No supone aprobación técnica del mismo).
- Conformidad de UNION FENOSA con la solicitud de suministro siempre que se atiendan las condiciones técnicas (plazo validez de la conformidad al proyecto es de 4 meses desde la emisión de conformidad de fecha 16 de noviembre de 2011 y fecha registro de salida 09-01-2012).

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art 17 del RSR, el Ayuntamiento de deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Sustantivos. Los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19.2 RSR para otros usos y actos adscritos al sector primario en suelo rústico de reserva son que el planeamiento territorial o urbanístico los permita.

Consta en el expediente Informe del Técnico Municipal de fecha 5 de abril de 2010 sobre compatibilidad urbanística en el que se establece que la finca está clasificada, según las Normas Subsidiarias vigentes, como suelo rústico de reserva.

Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Almoguera determinan lo siguiente:

APARTADO 3.- SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Artículo 31.- Condiciones de edificación

Las edificaciones en el suelo calificado como no urbanizable no protegido en los documentos gráficos que acompañan las presentes normas, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 66 de las vigentes normas Subsidiarias de la Provincia.

Artículo 32.-Medianerías

Se prohíben las medianerías, debiendo las construcciones retranquearse de los linderos un mínimo de 3 metros. No obstante, podrán autorizarse cuando se garantice que tal medianería será cubierta por otro edificio, para lo cual deberá presentarse el anteproyecto o proyecto del conjunto.

Artículo 33.- Parcelaciones

No podrán efectuarse divisiones y asignaciones de terrenos rústicos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada para el término.

Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las ITP o, en su defecto, las que de manera justificada y motivada se fijan en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Así, el art 4 ITP establece que la superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 % de la superficie total de la finca en todos los casos.

No obstante lo establecido en el número 3 del art 19 RSR anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que la fijadas en la ITP, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando exista informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura para el caso concreto y siempre que sea aprobado expresamente la reducción de la superficie por el órgano competente para emitir la calificación, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

El porcentaje de ocupación del proyecto que nos ocupa es de más de 10% considerando la superficie de la parcela vinculada a la explotación, sin embargo consta en el expediente informe favorable de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

El Ayuntamiento de Almoguera deberá verificar el cumplimiento de los requisitos sustantivos exigidos por el art. 19 RSR en el momento de emitir la correspondiente licencia.

Determinaciones subsidiarias:

El art. 55.2 del TRLOTAU (36.2 RP y 16.2 RSR) establece que serán determinaciones subsidiarias para las construcciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento:

- a) Tener carácter de aisladas.
- b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

La altura de cumbrera de las edificaciones que nos ocupa es de más de ocho metros y medio, sin embargo consta en el expediente informe favorable de los Servicios Provinciales de la Consejería de Agricultura en el que considera conveniente la realización de la excepción al caso concreto.

VI. CONTENIDO DE LA CALIFICACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR se propone el contenido de la calificación urbanística:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1. RSR se deberán respetar las condiciones establecidas en la Resolución de 12 de agosto de 2011 de la Dirección General de Evaluación Ambiental por la que se otorga autorización ambiental integrada para la explotación avícola e instalaciones de la misma que nos ocupa.
- De acuerdo con el art. 19.5 RSR la totalidad de la finca, correspondiéndole las parcelas nº 232, 234, 235, 240, 246, 253, 270. Polígono 15, de Almoguera con una superficie: 83.398 m², quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

VII. CONCLUSIÓN.

A la vista de cuanto queda expuesto anteriormente este Servicio propone que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **se apruebe la excepción de ITP informadas por el Servicio Periférico de Agricultura y se otorgue la calificación urbanística solicitada** en los términos del presente informe con el contenido del apartado anterior y debiendo el Ayuntamiento proceder a realizar las comprobaciones sobre requisitos administrativos, sustantivos y determinaciones subsidiarias que se especifican, quedando **condicionada la eficacia de la calificación conforme a los artículos 63.1.2.a) TRLOTA y 43.9 RP a la concesión de captación de aguas subterráneas y vertido por la Confederación Hidrográfica del Tajo.**

Igualmente quedará condicionada la calificación urbanística a la inscripción registral de la parcela 232 del polígono 15 de la que se ha presentado escritura del derecho de Superficie nº 543.

Tras la exposición del informe y la oportuna deliberación la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba por unanimidad las excepciones de la ITP informadas por Agricultura y acuerda OTORGAR la calificación urbanística pretendida, condicionada a lo dispuesto en el informe incorporado a la presente acta.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en la calificación que se otorgue.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

8º.- Ruegos y preguntas.-

No se producen. Agradece el Presidente la asistencia.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12,15 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

El Presidente de la CPOT y U

D. Isidro Javier Zapata Romero.

El Secretario de la CPOT Y U

José Luis Madrigal Fernández.