



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, EL DÍA 19 DE JUNIO DE 2015.

En Guadalajara, siendo las 10:32 horas del día 19 de junio de 2015, se reúne la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, 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 de los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara, sita en la Avenida del Ejército, 8 – 1ª Planta.

Asistentes:

Presidente:

D. Fidel Ángel de Luz de la Fuente, Coordinador provincial de los SSPP de Fomento.

Vocales:

D. Carlos Urabayen Reyes (Representante de los Servicios Periféricos de Salud y Bienestar Social en materia de accesibilidad de Guadalajara) .

D. Alejandro López Bodoque (En representación del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara, en materia de evaluación ambiental).

D. José Cruz Rabadán (En representación del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara, en materia de agricultura).

D. Pedro Pablo Caballero Rosales, en representación del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes, en concreto como representante en materia de Patrimonio Histórico con designación al efecto para esta sesión.

D. Daniel Pérez Arnaud (Jefe de Servicio de la UTE, como representante en materia de Educación y Patrimonio).

D. Roberto Narro Ortiz (Representante de los Servicios Periféricos de Salud y Bienestar Social en materia de salud de Guadalajara).

D. Enrique Cano Cancela (Jefe de Servicio de Obras Hidráulicas del Servicio Periférico de Fomento como representante en este órgano de Infraestructuras del Agua de CLM).

Secretaría:

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo).

Ponentes:

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo)

Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección del Servicio de Urbanismo)

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Urbanismo).

No asisten:

El Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

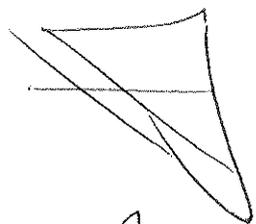
D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Administración General del Estado) asiste a partir del final del segundo punto del orden del día.

D. Lorenzo Robisco Pascual (Representante de la Diputación Provincial).

D. Julián Lucas Martínez (Representante de Federación de Municipios y Provincias de Castilla La Mancha).

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado (Art. 16.3 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), el Presidente, D. Fidel Ángel de Luz de la Fuente saluda a los asistentes, y da por iniciada la sesión, con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 
- 
- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 25 de febrero de 2015.
 - 2º.- Plan de Ordenación Municipal de Málaga del Fresno. (Art. 10.1 y 36 del TRLOTAU y 135 .2.b) del R.P.)
 - 3º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Mazarete. (Art. 10.1 y 36 del TRLOTAU y 135 .2.b) del R.P.)
 - 4º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Polígono 13 de suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (PERIM). (Art. 10.1 del TRLOTAU)
 - 5º.- Ruegos y preguntas.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 25 de febrero de 2015.

Habiendo remitido el acta con anterioridad a los vocales y sin que los asistentes opongan reparos, queda aprobada por unanimidad.

2º.- Plan de Ordenación Municipal de Málaga del Fresno. (Art. 10.1 y 36 del TRLOTAU y 135 .2.b) del R.P.)

Se había invitado a la Corporación local de Málaga del Fresno a fin de conocer directamente de la exposición de las conclusiones de las distintas Administraciones sectoriales. Haciendo uso de este derecho asisten a la exposición de este punto el Alcalde D. Guillermo Camino Pérez y el Secretario Municipal D. Ricardo González Rodríguez.

Expone este punto Dña. Antonina Arcas Alarcón de conformidad con el informe realizado por el Servicio de Urbanismo que se transcribe en esta acta:

INFORME DE PONENCIA

DEL SERVICIO DE URBANISMO

AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MÁLAGA DEL FRESNO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (CCI)

1. DATOS DE PARTIDA 4
2. ANTECEDENTES 4
3. DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 4
4. MODELO TERRITORIAL 10
5. INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP) 11
6. INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP) 11
7. DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP) 13
8. ALEGACIONES 13
9. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP) 14
10. CUADRO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AR, AT y SSGG) y ORDENACIÓN DETALLADA (ART.20 RP). 26
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 30
12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS 30
13. ERRORES MATERIALES DEL DOCUMENTO DE POM 30
14. CONCLUSIÓN 31

1. **DATOS DE PARTIDA**

MUNICIPIO	Málaga del Fresno	FECHA ENTRADA	2014/12/11
SOLICITUD	<i>"Que tenga por presentada este escrito junto con la documentación que se acompaña y que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y en el artículo 135 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se sirva emitir informe al respecto."</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Plan de Ordenación Urbana. (POM)		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TrLOTAU y 134 RP	Acuerdo de 2014/09/24 de la CPUyOT de la Comisión celebrada el 11 de septiembre de 2014	
	36.2 TrLOTAU y 135 RP	Momento actual	
	37 TrLOTAU y 136 RP		

2. **ANTECEDENTES**

Con fecha 6 de junio de 2014, tiene entrada en este Servicio Periférico solicitud de *"informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el nuevo documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto"*

En el informe que se emite a este respecto (CPOTyU de 11/09/2014), se realizan una serie de observaciones para que sean atendidas en los siguientes documentos que se presenten.

3. **DATOS GENERALES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

DATOS GENERALES:

Población actual:

193 habitantes (INE 2014)

Superficie del Término Municipal:

2.391,21 Ha (23,91 km²) (pg18-MI)

Términos municipales limítrofes:

(pg18-MI)

Norte: Malaguilla y Robledillo de Mohernando

Este: Mohernando y Yunquera de Henares

Sur: Guadalajara



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Oeste: Fuentelahiguera de Albatages

Núcleos Urbanos:

Málaga del Fresno
(Altitud: 780 m)
(Situado a 22KM de Guadalajara capital)

Planeamiento vigente: (pg 33-MI)

Normas Urbanísticas aprobadas en 1983 (publicación en el BOP el 10 de diciembre de 1983).

El planeamiento vigente distingue entre SUrbanano y SRústico y no distingue Suelo Urbanizable.

Por otra parte, se hace notar el contenido de la pg102-MI cuando se expresa como sigue:

"Las NN recogían desde su redacción planteaban problemas de aplicación en los denominados Suelos Urbanizables. En su momento los servicios técnicos municipales, tras revisar la documentación de las NNSS, advirtieron una contradicción en los planos, en lo referente a la delimitación de los suelos urbano y apto para urbanizar, siendo diferente dicha delimitación en cada plano y estando todos los planos sellados por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de diciembre de 1983."

Afecciones existentes (MI)

Carreteras: (plano I1.2 "Estructura Orgánica del Territorio)

- GU-199
- GU-210

Observación 1

La MI debe incluir la GU-210 en su enumeración (pg22-MI)

Líneas eléctricas:

(pg27-MI)

"La energía eléctrica llega al municipio a través de líneas aéreas de media tensión de 20 Kv, atravesando el municipio desde el Oeste hasta el núcleo urbano y de Norte a Sur. Estas líneas alimentan al Centro de transformación situado al Oeste de pueblo, junto a la Travesía Camino Casa Uceda, reduciendo la energía a 220/380 V, y de los cuales parten las líneas de distribución en baja tensión para alimentar directamente a los abonados.

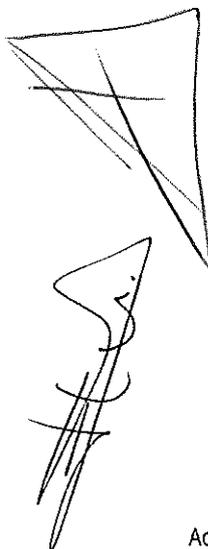
Las líneas eléctricas de baja tensión discurren por el municipio en aéreo,..."

Observación 2

En referencia a las líneas eléctricas de MT que según la MI atraviesan el municipio, cabe decir que no se han podido localizar en los planos. Se debe potenciar su gráfica o si no estuvieran representadas, reflejarlas.

Vías Pecuarias:

(pg29-MI)



– Cañada Real de Merinas y además (pg30-MI):

	<i>Anchura (m)</i>	<i>Longitud (m)</i>
<i>Cañada Real de la Puerta del Sol a Vejón o Vejoncillo</i>	75,22	4.000
<i>Vereda del Camino de Uceda</i>	20,89	3.500
<i>Colada del Camino Ancho</i>	12,50	1.300
<i>Colada de la Reajada</i>	12,50	900
<i>Colada del Camino de Prado y Senda del Toro</i>	12,50	1.300
<i>Colada del Soto</i>	6	1.000
<i>Colada de la Cabezada</i>	24	-
<i>Abrevadero y Descansadero de las Dueñas</i>	-	-
<i>Abrevadero y Descansadero de Robaños Martín</i>	-	-

Observación 3

En referencia a las vías pecuarias, cabe decir que se aprecia descoordinación entre la información escrita y la gráfica. Se precisa coherencia entre los documentos.

Cauces:

(pg36-MI) (plano 12.4 "Dominio Público, Afecciones y Servidumbre)

Todos los cauces fluviales presentes en el Término Municipal de Málaga del Fresno son de pequeña entidad.

- Arroyo de las Dueñas
- Arroyo del Prado
- Arroyo de Aguanal
- Barranco de Valderrey

Observación 4

Dado que según la información gráfica, existen más cauces (continuos o intermitentes) se precisa la enumeración de todos ellos y su representación y nomenclatura suficientemente visible en los planos.

Montes Utilidad Pública:

No se encuentran en la MI ni en los planos de información

Espacios Naturales Protegidos:

(pg37-MI)

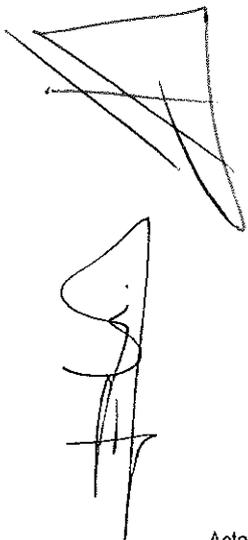
El POM no recoge LIC, ZEPA o elemento alguno de la RED NATURA.

Sin embargo describe dentro del término Municipal algunos lugares con unidades vegetales: (pg49-50-MI)

"zonas de interés ecológico: (encinar sobre cerros y laderas, encinar sobre raña, encinar sobre glacis, matorral sobre cerros y laderas)

"zonas con valores paisajísticos": (cultivos sobre rañas y cultivos sobre glacis que se encuentran en el cerro de los Perdigones)

"zonas con valores agrológicos": (llanura aluvial situada al Sur del casco y zona de cultivos leñosos al Este del casco).





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

“zona de cauces y riberas”: (engloba la vegetación de ribera presente entorno al arroyo de las Dueñas y al arroyo del Prado.

“zonas de uso agrario”: (cultivos agrarios sobre glacia).

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (pg25-MI)

Según la MI, en el TM de Málaga del Fresno no existen Bienes de Interés Cultural salvo los genéricos establecidos por la legislación vigente. (D.A. 2ª de la Ley 16/1985, escudos, emblemas, piedras heráldicas,... y art 40.2 de la misma: cuevas abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre).

(Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos)

El CAT, enumera los mismos elementos que la MI del POM:

- Iglesia Parroquial de los Santos Justo y Pastor: P. Integral (incluida en el Inventario Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA).
- Ermita de la Soledad: P. Integral
- Casa de la calle subida a la Plaza nº20: P. Ambiental
- Vivienda en la calle Mayor 11: P. Ambiental
- Viviendas en la calle San Isidro: P. Ambiental
- Muela de la Olmeda: P. Arqueológica
- Cerro de los Perdigones: P. Arqueológica
- Cerro Cabeza de San Román: P. Arqueológica

Observación 5

En referencia a la presentación del contenido del CAT, no sigue el esquema descrito en la NTP. Algunas categorías de los elementos protegidos no coinciden en la MI y en el CAT (ej: Cerro de los Perdigones MI: P. Arqueológica, CAT: Integral). Por otra parte, el Anexo II, plano de Catálogo, no contiene la información gráfica a la que alude ya que directamente no se encuentra el plano referido-

No se delimitan como tales los “Ámbitos de Protección Arqueológica” y “Ámbitos de Prevención Arqueológica” que describe el art 47.2 Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla -La Mancha.

Observación 6

Referido a la protección y conservación de los bienes inmuebles y espacios dentro del TM de Málaga del Fresno, se atenderá a lo que informe la Consejería competente en materia de Cultura y Patrimonio exprese en relación a la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de C-LM.

PROPUESTA

- Población prevista:
(pg39-MJ)

+155 habitantes nuevos (año 2027)

Observación 7

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

(pg31-MJ) En alusión a la referencia explícita que se hace al art. 24.2.c) del TRLOTAU, se precisa corrección dado que ya no se alude a los "suelo urbanizable contiguo al suelo urbano"

Observación 8

(pg31-MJ)v (pg38-MJ) Se precisa corrección, en referencia a las condiciones temporales del desarrollo urbano y cuando dice:

"La LOTAU exige que el POM establezca las condiciones para la incorporación espacial y temporal al desarrollo urbano, establezca el orden de prioridades y la secuencia lógica con la que ésta debería producirse.

Razones y criterios que no son deterministas sino que sustancialmente dependen y tienen relación directa con la estrategia que el POM establezca o contemple para establecer el modelo de ocupación del territorio."

Del texto del TrLOTAU no se interpreta que las condiciones temporales del desarrollo o el orden del mismo que se deben especificar en el POM, tengan que no ser deterministas, más al contrario, se interpreta que se pretende la organización racional de las infraestructuras y sectores desde el principio, sin que el desarrollo de unos ámbitos llegara a cerrar la viabilidad de los otros.

Observación 9

(pg39-MJ) En relación a la densidad poblacional, el proyecto de POM calcula una tasa de crecimiento mediante la aplicación de diferentes fórmulas matemáticas, en las que la diferenciación entre habitantes de derecho y de hecho no se encuentra. De forma que en la justificación, no se hace referencia a la Disposición Preliminar nº 13 del TrLOTAU.

Es preciso que el cálculo de la Dp vaya referido a la Disposición Preliminar nº 13 del TrLOTAU, es decir, determinar si se opta por aplicar los $3\text{habts}/100\text{m}^2\text{cr}$, o si se opta por modular el coeficiente general que en ella se estipula (como la propia DP 13ª contempla). De forma que se debería justificar y obtener el informe favorable de esta Consejería.

- Número de viviendas

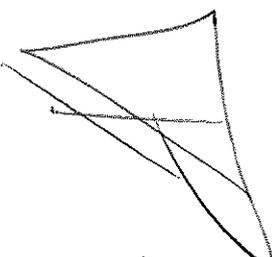
El dato queda fijado posteriormente en la pg46-MJ

Nº de viviendas totales (existentes y nuevas = 396)

Nº de viviendas nuevas propuestas en SUNC y SUB= 135

Nº total de viviendas nuevas propuestas (SUC+SUNC+SUB) = 156

- Clasificación propuesta (en relación al cómputo de superficies):
(pg46-MJ punto 3.6.2))





Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Categoría de Suelo	Condición	Ámbito/ Subcategoría	Uso Global	Superficie	Densidad Vivienda	Nº Viv. Propuestas
Suelo Urbano	Consolidado	Núcleo Urbano	-	138.211 m ²		-
		Subtotal Consolidado		138.211 m²		-
	No consolidado	UA-1	Residencial	18.602 m ²	17 viv/ha	31 viv
		Subtotal No Consolidado		18.602 m²		31 viv
Subtotal Urbano				156.813 m²		31 viv
Suelo Urbanizable	Urbanizable (Superficie Bruta)	SUB.02	Residencial	17.664 m ²	16 viv/ha	28 viv
		SUB.03	Residencial	14.759 m ²	16 viv/ha	23 viv
		SUB.04	Residencial	6.488 m ²	16 viv/ha	10 viv
		SUB.05	Residencial	12.453 m ²	16 viv/ha	19 viv
		SUB.06	Residencial	15.312 m ²	16 viv/ha	24 viv
		Subtotal Residencial		66.675,68 m²		104 viv

(pg92-MJ) Tabla resumen de la Propuesta

		Propuesta POM		
CLASIFICACIÓN		SUPERFICIE m ²	% Total	
Suelo Urbano Consolidado		138.210,85	0,58%	
Suelo Urbano No consolidado		18.602,30	0,08%	
Total SUELO URBANO		156.813,15		0,66%
Suelo Urbanizable Uso Actividades económicas		9.178,50	0,04%	
Suelo Urbanizable Uso Residencial		66.675,68	0,28%	
Total SUELO URBANIZABLE		75.854,17		0,32%
SRNUEP	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección			
Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural		3.501.752,60	14,64%	
Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental (VP)		455.011,50	1,90%	
Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural		108.049,80	0,45%	
Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras		140.231,77	0,59%	
Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Entorno/Paisajístico		2.664.725,77	11,14%	
Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Dominio Público Hidráulico		3.685.899,47	15,41%	
Total SRNUEP		10.555.670,91		
SRr	Suelo Rústico de Reserva	13.123.797,22	54,88%	
Total SUELO RUSTICO		23.679.468,13		99,03%
Total General		23.912.135,45	100,00%	100,00%

Observación 10

Se hace notar que los datos (de superficies) contenidos en la tabla 2.2 "Tabla resumen del Plan" (pg93-MJ), no coinciden con los de la tabla 3.6.2. (pg46-MJ) ni con los de la tabla 2.1."Tabla resumen de la propuesta"(pg92-MJ), ni con los de las fichas de gestión urbanística. Se precisa la coordinación de todos los datos a lo largo del documento de POM

(pg58-MJ)

Superficies de Suelo Rústico No Urbanizable		Propuesta POM	
SRNUEP	Suelo Rustico No Urbanizable de Especial Protección		
	Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural	3.501.752,60	14,64%
	Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental (VP)	455.011,50	1,90%
	Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural	108.049,80	0,45%
	Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras	140.231,77	0,59%
	Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Entorno/Paisajístico	2.664.725,77	11,14%
	Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Dominio Público Hidráulico	3.685.899,47	15,41%
	Total SRNUEP	10.555.670,91	
SRr	Suelo Rústico de Reserva	13.123.797,22	54,88%
	Total SUELO RUSTICO	23.679.468,13	
Total General		23.912.135,45	100,00%

– Sistemas Generales (SS.GG)
(pg72-MJ y siguientes)

	Ámbito Reparto	Sistema General	Sector	Adscripción	m ²	Porcentaje
Red Viaria						
	AR- SUELO URBANIZABLE	SG-DI-01				
			SUB.02	Interior	1.651,87	29,39%
			SUB.03	Interior	0,00	0,00%
			SUB.04	Interior	507,52	9,03%
			SUB.05	Interior	1.289,39	22,94%
			SUB.06	Interior	2.172,04	38,64%
Total General						

El proyecto de POM no plantea la reserva de ningún SG- de Dotaciones y Equipamiento.

4. MODELO TERRITORIAL

Existe Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, de 11 de septiembre de 2014 por la que se ratifica el informe realizado por el Servicio de Planeamiento, que se expresa como sigue:

"...de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento entiende SUPERADA la fase de Concierto del modelo de Ordenación Territorial para el instrumento

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15



urbanístico general examinado, sin perjuicio de que se deberán tener en cuenta las condiciones y dar cumplimiento a las observaciones del informe expuesto y reproducido en acta..."

5. INFORMACIÓN PÚBLICA (art 135.2.a) RP)

Decreto de Alcaldía	10/11/2014	"...someter a Información el proyecto de Plan de Ordenación Municipal de Málaga del Fresno, al objeto de que en un plazo de 45 días,...,se pudiera examinar el mismo y formular alegaciones por cualquier persona." (según anuncio) No se aporta el Decreto de Alcaldía. Se precisa su aportación al expediente.
DOCM	25/11/2014	Anuncio 10/11/2015 sobre exposición pública del POM
Periódico		No se ha aportado copia del periódico en el que haya sido publicado el referido anuncio
Decreto de Alcaldía	14/01/2015	"...ampliar el período de veintidós días de plazo del trámite de información pública el proyecto del Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Málaga del Fresno,..." (según anuncio) No se aporta el Decreto de Alcaldía. Se precisa su aportación al expediente.
DOCM	21/01/2015	Ampliación del periodo de Información Pública. (del 23/01/2015 ala 17/02/2015)
Periódico		

Observación 11

Se precisa que sean aportados los Decretos de Alcaldía que hagan referencia al trámite de información pública durante el plazo estipulado en el art. 135 RP, así como los anuncios que se hayan publicado en el periódico, referido al mismo trámite.

6. INFORMES de las ADMINISTRACIONES (art.135 2.b) RP)

A continuación se enumeran de forma genérica las Administraciones y organismos afectados por la solicitud de informes.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo			

Saneamiento y Depuración: Dirección General del Agua			
Abastecimiento: Dirección General del Agua			
Mancomunidad de Aguas "Dos Campiñas" (formada por la M A del Sorbe, M.A. La Muela y M.A. del Bornova)			Gestión municipal del abastecimiento mediante captación subterránea (pozo) Prevista la conexión a la M.A. de la Muela aunque no está en fase de desarrollo
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
ADIF: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Mº de Fomento DG. Aviación Civil			
Mº de Fomento Carreteras del Estado en CLM			
Carreteras de la J.C.C.M.			
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			
Medio Ambiente: SP (servicio periférico) competente			
Agricultura (Vías Pecuarias): SP competente			
Industria (Minas): SP competente			
Cultura: SP competente			
Salud: SP competente			
Bienestar Social (Accesibilidad): SP competente	2015/02/19		Desfavorable. Se emite informe con observaciones
Educación: SP competente	2014/12/18		<i>"En caso de que las previsiones de crecimiento finalmente adoptadas por el POM coincidan con lo que se establece en el documento de concertación, no es preciso realizar una reserva de suelo expresa de suelo dotacional para uso educativo al no superarse las 350 viviendas"</i>
Electricidad: Compañía suministradora			
Gas: Compañía suministradora			



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Telecomunicaciones: Mº de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones			
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

Observación 12

En referencia al informe que aporta la CHT, deberá manifestarse acerca de la situación de legalidad de los pozos de abastecimiento de la población, de los que se surte el pueblo.

En referencia al informe de la Mancomunidad de Aguas "Dos Campiñas, cabe decir que no resulta concluyente en el sentido de contener la "...decisión que será motivada..." (art. 89.3 de la L30/1992 de RJAPyPAC) que se considere sobre la propuesta del proyecto de POM presentada por el Ayuntamiento de Málaga del Fresno.

En referencia al informe sectorial referido a accesibilidad, se precisa que se realicen los cambios necesarios en el proyecto para que la conclusión del mismo sea favorable al proyecto de POM de Málaga del Fresno.

En referencia, a los informes sectoriales que aún no han sido recopilados y adjuntados al expediente, se recuerda que se precisa su incorporación al objeto de conocer, la valoración de las diferentes Administraciones sectoriales.

7. DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES (art. 135.2.c) RP)

Observación 13

Se debe aportar al expediente la solicitud de informe desde el Ayuntamiento de Málaga del Fresno al resto de municipios colindantes con su término municipal. Así como la respuesta de cada uno de ellos y el Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento en caso de que alguno no se hubiera emitido.

En concreto los municipios serían:

- Malaguilla
- Robledillo de Mohernando
- Mohernando
- Yunquera de Henares
- Guadalajara
- Fuentelahiguera de Albatages

8. ALEGACIONES

Observación 14

Se deben aportar al expediente las alegaciones que se hubieran presentado al proyecto de POM durante el periodo de información pública así como la contestación a las mismas por los servicios técnicos municipales.

En el caso de que no se hubiera realizado alegación alguna, se debe aportar un Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento que lo manifieste.

9. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA (art. 30 TrLOTAU, art. 40 RP)

El art. 30 de la TrLOTAU (La documentación de los planes) establece la documentación que deben contemplar los planes, así como las reglas mínimas que deben respetar.

TrLOTAU	Contenido del artículo	Presentado
30.1ª	Memoria Diferenciación expresa de la OE y OD	Sí se realiza la diferenciación entre OE y OD en el documento de NN.UU. pero, Observación 15
30.2ª	Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)	No se encuentra
30.3ª	Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)	Se aporta
30.4ª	Ordenación del Tráfico	No se encuentra el análisis específico de tráfico y movilidad. No se encuentra el plano correspondiente al esquema de movilidad y tráfico
30.5ª	Normas Urbanísticas	Se aportan
30.6ª	Planos y documentación gráfica (información y ordenación)	Se aportan

El artículo 40 del RP (Documentación de los Planes de Ordenación Municipal) expresa el contenido de los POM

RP	Contenido del artículo	
40.1ª	Memoria informativa y justificativa	Se aportan
	Planos de información	Se aportan
	Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión	Se aportan
	Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos Catálogo de Suelo Residencial Público	Se aporta
	Planos de ordenación	Se aportan

Observación 16

En relación al cumplimiento del art 30.1ª TrLOTAU, se debe diferenciar en la documentación escrita y en la gráfica, entre la OE y OD en la MJ y en las leyendas de los planos de ordenación. Se precisa que realice en dichos documentos (sí en las NNUU).

Observación 17

En relación al cumplimiento del art 30.2ª TrLOTAU, se debe incluir dentro del POM el documento referido al Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental.



Observación 18

En relación al cumplimiento del art 30.3ª TrLOTAU (NTP punto 2.1.6. apartado 4), se incluye dentro del POM el documento referido al Informe de Sostenibilidad Económica (ISE). Se presenta como un Anexo a la MJ. Debe incluirse explícitamente dentro del Índice General de la propia MJ como el Informe de Sostenibilidad Económica que es.

A su vez, dentro del ISE, se incluirán los estudios necesarios para determinar las diferentes demandas (abastecimiento, saneamiento, electricidad,...) que vayan a generarse en función del proyecto de POM planteado, y por tanto, las infraestructuras (Sistemas Generales en su caso) que se deban realizar para ello. De tal forma que, después, se determine la forma concreta de obtención del suelo de cada Sistema General, se valoren los mismos y se concreten los agentes a los que se asigna su ejecución de manera explícita. (Dado que el punto 9.5 de la pg75-MJ lo que dice es genérico para los SSGG y los Sectores de SUB).

EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN (

NTP-2.1.6 (0)-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

(pg13-MJ)

“Los objetivos y estrategias del nuevo POM con el alcance y carácter expuesto se estructuran en torno a los siguientes Ejes...”

EJE 1. Por una estrategia de desarrollo viable y sostenible.

EJE 2. Criterios para el crecimiento del territorio.

EJE 3. Criterios de diseño para avanzar en el marco de la Sostenibilidad.

EJE 4. Planificación y selección de alternativas.”

ORDENACIÓN

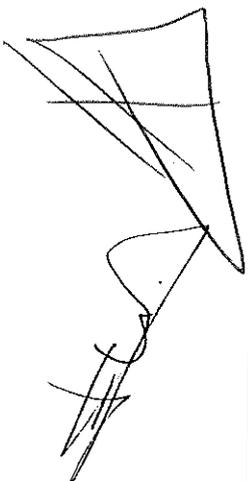
Observación 19

La definición de las Determinaciones (en las NNUU) de la Ordenación Estructural (OE) y las de la Ordenación Detallada (OD), se hará por referencia expresa a los artículos que las contienen (art.24.1 y art.24.2 del TrLOTAU y art.19 y art.20 del RP respectivamente).

NTP-2.1.6 (1)-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Ordenación Estructural (OE) (art. 24.1 TrLOTAU y art. 19 RP)

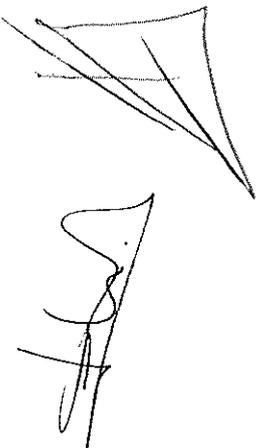
Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP



19.1	<p>Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años. (modelo de evolución urbana)</p> <p>Se argumenta en la MJ-pg20 y ss y en la pg31-MJ.</p>
	<p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>Se argumenta en MJ.</p> <p>A día de hoy no se encuentra aprobado ningún POT por el que Málaga del Fresno pudiera</p>

	verse afectado.
--	-----------------

19.2	<p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p>SUC Observación 20 (plano OD-1) Se observa la continuación de la línea de la vía pecuaria sobre las viviendas que configuran la calle () en un color gris claro. Se precisa aclaración sobre su significado dado que no coincide con la alineación oficial propuesta.</p> <p>SUNC Observación 21 (plano OD-1) El SUNC 01 Y el SUNC-02 están separados por un camino. Se precisa aclaración sobre cómo se pretende su ejecución, dado que se observa que no va a quedar dentro de ninguna UA. En su caso, se debe incluir dentro del SUNC para hacer posible su desarrollo.</p> <p>SUB</p> <p>SRR Observación 22 (pg80-MJ) El punto 11.4 de la MJ establece las "Condiciones objetivas de incorporación al suelo rústico de Reserva al proceso de desarrollo urbano,..."</p> <p>Para regular dicha incorporación, se debe hacer referencia expresa en dicho punto 11.4-MJ al art 40.2.b) y al 54.2 (viabilidad) del TrLOTAU en la MJ pto 4.11.</p> <p>SRNUEP Observación 23 (pg80-MJ) En relación al punto 11.3 "Criterios para los actos permitidos y prohibidos en suelo rústico" de la MJ, se informa que se encuentra en vigor la Ley 8/2014 de 20 de noviembre, de Comercio de Castilla-La Mancha que modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Suelo y de la Actividad Urbanística y que, por tanto se debe incluir dentro de los criterios. (art. 54): "En los terrenos clasificados como SRNUEP podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos."</p> <p>Observación 24 (plano OE-1.1) Se comprueba que en el plano de clasificación del suelo OE-1.1, superponen las diferentes categorías del SR, unas solapadas con otras. Esta situación entra en frontal contradicción con el art.5.2 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004) (RSR), cuando dice: "Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el</p>
------	---





número 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él'

Por tanto, se precisa el cumplimiento de lo dispuesto en el mencionado RSR.

Observación 25

(pg81-MJ)

En relación a la clasificación de las bandas adyacentes a los cauces fluviales a su paso por Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, se debe hacer alusión directa y expresa a la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004).

Referido igualmente a la banda de SRNUEP-A de protección hidráulica, se hace notar que en el plano OE-1.1, la trama azul de la leyenda no es apenas visible y se precisa mayor intensidad gráfica.

Observación 26

En relación a la clasificación como SRNUEP-I de las carreteras (Dominio Público y Zona de Servidumbre) se estará a lo dispuesto por la Disposición Final Primera del TrLOTAU (en este caso, DP: carretera en sí más tres m desde la arista exterior de la explanación, y ZS: 8m desde la misma arista exterior de la explanación)

Bienes de Dominio Público

Se argumenta en la pg26-MJ y en los planos OE.1 y OE.2

(Dominio público de cauces, vías pecuarias, líneas eléctrica, infraestructuras, carreteras, montes públicos y sistemas generales y locales) y en los planos de ordenación.

Observación 27

Se regula en la MJ-pg81. Capítulo II.12. "Tratamiento de los bienes de dominio público".

En este capítulo no se encuentra la regulación de los SSGG ni de los SSLI como bienes de dominio público y se precisa su incorporación.

Ordenación de las actividades susceptibles de generar tráfico

Observación 28

Según el contenido de la NTP, al "análisis del tráfico y la Movilidad", debe formar parte de la MJ, sin embargo no se ha encontrado dentro del mencionado documento. Se precisa aclaración o incorporación de dicho análisis

Ordenación de la localización de los establecimientos y actividades con sustancias insalubres, nocivas y peligrosas

Se regula en la pg84-MJ

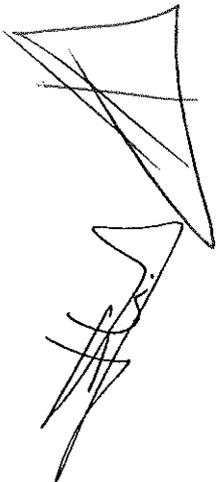
19.3 **Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior**

Se delimita:

1 UA en SUNC

5 Sectores en SUB de uso mayoritario Residencial

1 Sector en SUB de uso mayoritario "Actividades Económicas"



	<p>Observación 29 En relación al art.22 de las NNUU, se hace notar que la legislación urbanística vigente no define ámbitos de planeamiento asumido (Pas) y que por tanto, de dichos ámbitos, deberán ser clasificados y calificados según su realidad física.</p> <hr/> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores (a través de la definición de las condiciones que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización).</p> <p>Observación 30 Aunque no se encuentra la Secuencia Lógica de desarrollo de los Sectores, el (Art.5.3.j)-NNUU) Establece la posibilidad de que los planes de desarrollo modifiquen la secuencia lógica de desarrollo de los Sectores establecida por el POM. Dado que se trata de una determinación de OE, si se modifica ésta, deberá realizarse mediante la correspondiente modificación del POM. En todo caso; se precisa la determinación de la secuencia de desarrollo de los sectores de forma clara.</p>
--	---

19.4	<p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT. MJ y NNUU Málaga del Fresno</p> <p>Uso Global Mayoritario: En las fichas se definen el Residencial y las Actividades Económicas</p> <p>Observación 31 (art.49-NNUU) En referencia a las diferentes definiciones de los usos que hace el proyecto de POM se hace notar que se debe seguir la regulación de usos que se presenta en el Anexo I del RP (según sus características sustantivas y funcionales), con sus mismas definiciones y sin otras variantes que no se ajusten al mismo (ej: art.71-NNUU: define "Usos Naturales" que no existe en el Anexo I).</p> <p>Intensidad: (m^2c/m^2s): (art 51-NNUU)</p> <p>Densidades: El proyecto de POM lo define en habitantes/vivienda, cuando se debe ajustar a la DP-13ª que establece 3 habts/100m²cr. Ver observación siguiente</p> <p>Zonas de Ordenación Urbanística:</p> <p>Áreas de Reparto: - Ver fichas</p> <p>Aprovechamiento Tipo: -</p>
------	---



	<p>Ver fichas</p> <p>Observación 32 Pg72-MJ En lo que se refiere al cálculo de la Densidad Poblacional (Dp), el proyecto de POM analiza dos escenarios posibles para los nuevos crecimientos, el primero (según dice la MJ) considerando 3,9 hbts/viv, el segundo considera 2,15 hbts/viv.</p> <p>Dicho lo anterior, se recuerda la vigencia de la DP.13ª del TrLOTAU que establece la densidad poblacional en $Dp=3hbts/100m^2r$ (modulables según la propia Norma previo informe favorable de la Consejería competente en Ordenación del Territorio). De manera que la estimación realizada no puede considerarse válida y se precisa un cálculo de la misma coordinado y consensuado con esta Administración.</p>
--	--

19.5	<p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...) Diferenciación entre SSGG y SSLL</p> <p>Observación 33 En relación a lo dispuesto por la NTP, en referencia al contenido de los planos de ordenación, se deben representar diferenciados los Sistemas Generales y los Sistemas Locales en el OE.4. En la documentación entregada, el OE.4 sólo incluye el núcleo urbano en sí mismo y no el Término Municipal completo, por otra parte, no se aporta el plano OE.5. Así pues, se precisa el cumplimiento de la NTP en estos sentidos.</p> <p>Nomenclatura de los SSGG</p> <p>Observación 34 (plano del POM: OE.4 "Gestión, Áreas de Reparto y Sistemas Generales") En referencia a la localización de los Sistemas Generales, cabe señalar que este plano incluye una leyenda en la que diferencia entre Sistemas (Generales y Locales) existentes y Sistemas (Generales y Locales) previstos. Después, en el dibujo, todos aparecen nombrados como Sistemas Locales. Por lo anterior, el plano OE.4 debe incluir los Sistemas Generales tanto existentes como previstos (referenciados al ámbito al que se asocien, en su caso) y se debe especificar la categoría a la que pertenecen. Todo lo anterior, se puede representar con un código alfanumérico. (ej: SG-E (existente)-ZV(zona verde)-S1(ámbito)). La representación de los Sistemas Locales se debe realizar en los planos de OD (ordenación detallada).</p> <p>SG. Viario</p> <p>Observación 35 En referencia a los SG de Infraestructura de viario existentes y previstos en el SU y SUB, se deben definir explícitamente (asignándoles un código) en la MJ, así como representarlos en los planos y determinar la forma de obtención del suelo y de su ejecución de los previstos a futuro en el proyecto de POM.</p> <p>SG. Espacios Libres</p> <p>En referencia al SG de Espacios Libres se hace notar que Málaga del Fresno es un municipio de 193 habitantes actuales (+155 previstos) y que el RP estipula la obligatoriedad de esta reserva a partir de 2.000 hbts existentes o potencialmente previstos, lo que implica que no ha lugar a su delimitación.</p>
------	--



SG. Abastecimiento

Según el proyecto de POM:

(pg73-MJ) *"La gestión de agua de Málaga del Fresno es únicamente municipal mediante una captación subterránea...El agua es captada y bombeada hasta el depósito municipal, semienterrado y con una capacidad de 60m³.*

El municipio de Málaga del Fresno pertenece a la Mancomunidad "Dos Campiñas", en la cual la gestión del agua de abastecimiento es llevada a cabo por diferentes entidades como son la "Mancomunidad de Aguas del Sorbe", la Mancomunidad de Aguas de "La Muela" y la Mancomunidad "Aguas del Bornova". En la actualidad, Málaga del Fresno queda fuera de estos sistemas de abastecimiento.

La capacidad actual sería insuficiente para el suministro necesario. Sería necesario ejecutar el existente proyecto de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad de La Muela, en el que se prevé la conexión del municipio de Málaga del Fresno a dicho sistema una vez ejecutadas las obras necesarias".

Observación 36

Derivado de la exposición anterior, se precisa que se refleje en el documento de POM, el "proyecto de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento" al que está haciendo alusión, de forma, que se deben marcar como Sistema General de Infraestructuras los suelos que fueran necesarios para la ejecución del mismo. Además se debe determinar la forma de obtención de dicho suelo de entre las descritas en el art. 126 del TrLOTAU y definir el ente responsable económico de su ejecución.

Abastecimiento: (pg72-MJ) El POM realiza una previsión sobre el consumo en la que utiliza los parámetros establecidos por el Plan Hidrológico del Tajo anterior al actual. Se deben realizar los cálculos referidos al Plan Hidrológico de la Demarcación del Tajo aprobado por el Real Decreto 270/2014.

En todo caso, los cálculos se tienen realizar, con la población prevista por el proyecto de POM correctamente calculada.

SG Saneamiento

Observación 37

(pg75-MJ) pto 9.4.2.1.

Se describen las infraestructuras de Saneamiento previstas (colectores y su trazado, conexiones,...), para aguas residuales y pluviales, pero no se enumera sistema general alguno al respecto. Se precisa que esta situación sea justificada minuciosamente. De hecho, en la MJ se hace referencia a la ampliación de la EDAR existente de forma, que se deben marcar como Sistema General de Infraestructuras los suelos que fueran necesarios para la ejecución del mismo. Además se debe determinar la forma de obtención de dicho suelo de entre las descritas en el art. 126 del TrLOTAU y definir el ente responsable económico de su ejecución.

Por otra parte, consultado el Servicio de Obras Hidráulicas (Agencia del Agua), se comprueba que el terreno del proyecto realizado por la JCCM para la ubicación de la EDAR en el cauce del arroyo de la Dueñas, se encuentra aguas abajo y en la margen opuesta con respecto a los terrenos que aparecen como dotacionales en el proyecto de





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

	<p>POM, y que parecen elegidos para la nueva EDAR (aunque no que sea explícito). Se debe coordinar la elección de los suelos para dicha infraestructura.</p> <p>SG. Infraestructura de Telecomunicaciones Las infraestructuras de telecomunicaciones que recorren el TM son clasificadas como SRNUEP-Infraestructuras</p>
19.6	<p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <p>Observación 38 En referencia a los instrumentos de desarrollo del POM no se ha encontrado la referencia alguna dentro del documento. Se precisa su regulación tal y como establece el punto 1.8 de la NTP</p>
19.7	<p>Criterios de ordenación del suelo rústico SRR</p> <p>Observación 39 (pg106-NNUU) art 216 "Legitimación de actos en SR" En referencia a los actos en SRR que requerirán calificación urbanística previa a la obtención de la licencia municipal, se informa sobre la entrada en vigor de la Ley 8/2014 por la que se modifica la Ley 2/2010 de Comercio de Castilla La Mancha,. Dicha Ley modifica el art.54.1.2º.e) del TrLOTAU de forma que ahora desaparece el límite de los 6 metros de altura total para los actos que podrán realizarse en SRR sin calificación urbanística. No obstante existe una contradicción legal al mantenerlo en el artículo 60 del TrLOTAU por lo que se hará referencia a que será de aplicación la legislación vigente sin mayor referencia a fin de que no contradiga la subsanación del error legal cuando se produzca.</p> <p>SRNUEP (pg117-NNUU) art.235: Consideraciones generales para todas las subcategorías de SRNUEP" En este sentido, también la Ley 8/2014 implica modificación de la situación original. En concreto sobre al contenido de art.54.4 ("...podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos..."). Y así, debe quedar reflejado en el proyecto de POM (usos expresamente prohibidos en SRNUEP)</p>
19.8	<p>Reservas para VPP</p> <p>Se regula en la pg 83-MJ</p> <p>Observación 40 El art.24.3.B del TrLOTAU, establece las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan, en municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho. Por otra parte, ha sido publicada en el DOCM, la Ley 8/2014 (3 de diciembre de 2014), por la que se modifica la Ley 2/2010, de Comercio de Castilla-La Mancha, que en su artículo 2</p>

	<p>modifica el TrLOTAU, establece una nueva redacción para el art. 24.3 del TrLOTAU. En todo caso, se debe tener presente la Disposición Transitoria 5ª de dicha Ley 8/2014, que establece la regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida..</p> <p>Toda la información anterior debe quedar reflejada en el Capítulo II.14 del la MJ, y en caso de que el Ayuntamiento se oriente por su aplicación durante el periodo de vigencia de dicha Ley 8/2014, se debe reflejar explícitamente en cada una de las fichas urbanísticas de los sectores delimitados, con referencia expresa al tiempo de vigencia.</p> <p>Observación 41</p> <p>(pg41-MJ) De forma genérica, para los cálculos de vivienda prevista, existe confusión en los porcentajes de cada clase de vivienda (principal, secundaria, vacía,...), dado que no se especifica, para cada tabla, si se refieren a porcentajes sobre el total de viviendas o a porcentajes de crecimiento del parque residencial. En todo caso, respecto al cuadro "Evolución de la clase de vivienda en el municipio", se aprecia un error para el año 2011, dado que la suma de los porcentajes parciales de las clases de vivienda da una cifra superior al 100%.</p> <p>(pg42-MJ) en referencia a las siguientes tablas que también siguen desarrollando la "Evolución de la vivienda en el municipio", se entiende que la segunda alusión al año 2001 se refiere al 2011, y se precisa su corrección.</p>
--	--

NTP-2.1.6 (Punto 1.14): Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las áreas contiguas de los municipios colindantes.

Se argumenta en la pg84-MJ

NTP-2.1.6 (2)-ORDENACIÓN DETALLADA:

Ordenación Detallada (OD) (art. 24.2 TrLOTAU y art. 20 RP)

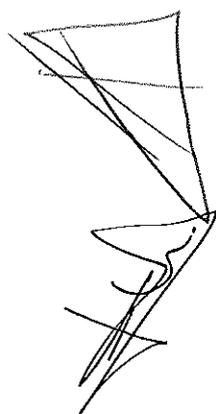
Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TrLOTAU y en el art20 del RP

24.2.a)	<p>Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano</p> <p>Observación 42</p> <p>Planos Falta por aportar al proyecto de POM el plano OD-2 "Alineaciones y Rasantes" (Pg85-MJ)</p> <p>Memoria Justificativa: Viarios y espacios libres públicos. Localización de Zonas verdes y equipamientos Infraestructuras</p> <p>Art76-NNUU: En referencia al fondo mínimo de parcela descrito en e, punto art76.5, se</p>
---------	--



precisa que se defina cuáles son esos casos en los que el fondo se regula "por su dimensión mínima".

20.1	<p>Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas</p> <p>Observación 43 "Ordenanzas Tipológicas": (pg86-MJ) Ordenanzas tipológicas Se precisa que las ordenanzas se enumeren al menos dentro de la MJ y justificar su propuesta de forma que se argumenten las razones de su contenido. Aunque están desarrolladas en el documento de Normas Urbanísticas.</p> <p>Se precisa, en relación a las parcelas inferiores a la mínima (art.35 NNUU) y a posibilidad de desarrollar en ella una vivienda mínima, que se haga referencia al deber de que la misma cumpla en CTE.</p> <p>"Regulación de los usos del suelo" Ver OE (punto 19.4)</p> <p>"Regulación de las edificaciones" (pg62-NNUU) "art.108: Cerramientos de parcela", Se precisa la determinación de la altura máxima del cerramiento de parcela así como la altura del paño ciego permitido.</p> <p>(pg62-NNUU) "art109: Edificaciones auxiliares exteriores", Se precisa que se explicita que las edificaciones auxiliares exteriores computarán a efectos del cómputo de la edificabilidad. Del mismo modo se debe incluir el siguiente párrafo en el referido artículo 109.</p> <p>En relación a lo anterior y a las "Licencias de obra menor" (art 291 NNUU), se recuerda el contenido de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) a este respecto y al que se debe hacer referencia en el mencionado artículo. (LOE) "Artículo 2. 2 Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:</p> <p>a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta."</p> <p>"Regulación del Suelo Urbano". Ordenanzas Norma Zonal MC: Casco Antiguo Art 121.a. En referencia a la "Parcela mínima edificable" se debe hacer alusión a la obligatoriedad del cumplimiento de las disposiciones del CTE.</p> <p>Norma Zonal EC: Ensanche de Casco (pg73-NNUU) Art 134 "Condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela". En lo que se refiere a los retranqueos a "linderos posteriores" no se establecen, lo que</p>
------	--



	<p>genera ambigüedad. Por otro lado, las "edificaciones existentes" se prohíben, concepto de difícil comprensión. Dado que ya existen.</p> <p>(pg73-NNUU) Art 135. a "Condiciones de la edificación, Edificabilidad". Se deben aclarar las razones por las que se permite aumentar la edificabilidad en las parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación del Plan si no alcanzaran los 220 m²c al aplicar la edificabilidad (hasta los 220 m²c en cuestión).</p> <p>"Altura máxima" En referencia al número de plantas permitido, por un lado se dice que serán B+1, sin embargo, después en el mismo punto, se habla de la altura libre en espacios bajocubierta, lo que resulta incoherente con lo anterior. Se precisa aclaración y/o corrección, sobre las plantas permitidas en esta ordenanza de ensanche de caso.</p> <p>Norma Zonal RU: Vivienda Unifamiliar Norma Zonal I: Talleres y Almacenes Norma Zonal 10: Equipamientos y Servicios Urbanos Norma Zonal ZV: Espacios Libres Zonas Verdes</p> <p>Norma Zonal 12: Red Viaria En relación al coeficiente de edificabilidad, se debe definir dicho coeficiente, dado que dentro de los usos compatibles está el de Kiosco, y con las condiciones actuales no podría llegar a materializarse. esa opción</p> <p>(pg125-NNUU) art.248 "Condiciones de diseño" (referido a la red viaria) Se precisa la incorporación en los planos de OD de las secciones tipo que se describen en las NNUU.</p>
--	--

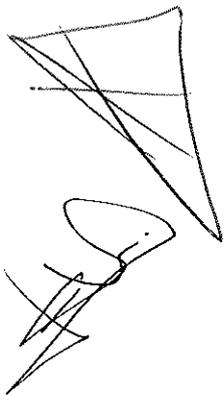
20.2	<p>Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.</p> <p>No procede</p>
------	---

20.3	<p>Trazado en Suelo Urbano de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales.</p> <p>Observación 44 Plano OD-1 "Regulación Detallada del Suelo Urbano". En dicho plano, además de ser preciso corregir la escala en la que se presenta según lo indicado por la NTP, faltan por determinar los anchos de los viales (aceras) y las rasantes de las calles en SUC. Del mismo modo falta la ordenación detallada completa de los espacios calificados como SUNC (trazado de viales, aceras anchos de calle, rasantes, plazas de aparcamiento,...).</p>
------	--

20.4	<p>Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales</p> <p>Se aporta</p>
------	---



20.5	<p>División, en su caso, en unidades de actuación (UA).</p> <p>Observación 45 Unidades de Actuación No se encuentran en la MJ y no se encuentran en los planos de OD. Se deben delimitar y se deben definir los criterios para su ordenación</p>
20.6	<p>Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).</p> <p>No se delimitan</p>
20.7	<p>Parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación para cada zona de ordenación urbanística.</p> <p>No se define para la UA-1 (SUNC)</p>
20.8	<p>(el art 20.8 del RP fue acotado por el art24.2.a) TrLOTAU al especificar como sigue: 2: Así mismo los planes de Ordenación Urbanística establecerán:</p> <p><i>“c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.”</i></p> <p>Así pues, en relación al establecimiento de la ordenación urbanística detallada en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, cabe decir:</p> <p>Observación 46 En los 5 sectores residenciales que se delimitan, se esboza una ordenación detallada orientativa en la que se localizan los viales y la localización de los sistemas locales. Como ya se ha enunciado antes, sería suficiente con presentar la OD de los sectores residenciales que se estime que serán precisos a corto y medio plazo. En todo caso, independientemente de los sectores residenciales que se ordenen detalladamente, se debe completar dicha ordenación al máximo, con la intención de que, en su caso, no fuera precisa la elaboración de un Plan Parcial cuando fuera a desarrollarse el sector, (anchos de viales y de aceras, alineaciones, rasantes, radios de giro,...)</p>
20.9	<p>Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.</p>



	<p>(art.31-NNUU) Establece el régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.</p> <p>(art.241-NNUU) Establece las condiciones para los edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación.</p> <p>(pg87y ss-MJ)</p> <p>Edificaciones en Situación de Fuera de Ordenación</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ámbito "Camino de la Ermita". Se aporta un Anexo a la MJ con las edificaciones de este ámbito descritas y delimitada su situación urbanística. Sin embargo no se concreta que sean construcciones en situación de "Fuera de Ordenación". Si es así, se debe concretar esta situación en cada ficha correspondiente. En el caso de las construcciones estén realizadas en la vía pecuaria cabe indicar que serían ilegalizables y su demolición como restauración de la legalidad sería posible al no tener plazo preceptivo ex artículo 1769 del TRLOTAU - Ámbito "Lago del Jaral" que se describe en la MJ y que queda clasificado como SRNUEP-Natural <p>Se deben señalar en el plano OD-1 las edificaciones en situación de "Fuera de Ordenación" (listado completo)</p> <p>Artículos 32 y 33 en referencia a las actuaciones ilegales y la exigencia de legalización: Se tendrá en cuenta las definiciones de actuaciones clandestinas e ilegales descritas e imperativas del TrLOTAU. No se entiende qué supuestos y bajo qué amparo legal se posibilita lo recogido en el artículo 33.2. de las NNUU</p> <p>Artículo 34, apartado 4: Se desconoce por qué se utiliza el plazo de 15 años que parece referir a alguna acción civil, en el marco urbanístico que tiene propios plazos legales prescriptivos de restauración de legalidad con demolición y de expropiación.</p>
--	--

10. CUADRO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (AR, AT y SSGG) y ORDENACIÓN DETALLADA (ART.20 RP).

Proyecto de POM de Málaga del Fresno (Guadalajara)	
A-Denominación del ámbito	UA-1
B-Clasificación del Suelo	SUNC
C-Plano de Situación	Se aporta
D-Determinaciones de la Ordenación Estructural	
D1-Objetivos de la Ordenación	Se aporta
D2-Superficie total (con SG ads, sean int y/o ext)	18.602,30 m ²
D3-Superficie SG adscritos	0
D4-Superficie del ámbito (total-SG)	18.602,30 m ²
D5-Uso mayoritario	Residencial
D6-Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito)	5.580,69 m ² c/m ²



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

D7-Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito)	90 hab/Ha
D8-Aprovechamiento objetivo del ámbito	
D9-Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo	0,282
D10-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10%
D11-Porcentaje mínimo de vivienda protegida	30%
D12-Observaciones y condiciones de desarrollo (coeficientes)	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años
E-Determinaciones de la Ordenación Detallada	Se aporta la OD en parte
E1-Reservas de suelo para sistemas locales	Corregir D4 antes d cálculo
E2-Superficie de suelo neto lucrativo	Corregir D4 antes d cálculo
E3-Usos pormenorizados y Ordenanzas tipológicas	Ordenanza: Se define en el PP en base a la Norma Zonal RU Ensanche
E4-Observaciones	

Observación 47

La ficha de cada ámbito debe seguir el mismo esquema en cuanto a epígrafes (nombres de las letras y numeración) que la ficha modelo de la NTP.

D6- En la edificabilidad del ámbito, se deben corregir las unidades empleadas (m^2c/m^2 a m^2c), dado que la cifra que se da como dato no es un coeficiente (cociente).

D7- La densidad poblacional se debe expresar en habts cada 100 m^2c residenciales (DP 13ª TrLOTAU)

D9- Queda por definir en la ficha el Área de Reparto a la que pertenece la UA-1, (AR-2 según plano OE-4).

E- En referencia a las UA's, al tratarse de Suelo Urbano, debe aportarse todas las determinaciones de la ordenación detallada contenida en el art.20 RP según establece el art.24.2.a) del TrLOTAU. En todo caso, resulta de difícil comprensión que para las unidades de actuación en Suelo Urbano se prevea un plazo de ejecución de 12 años (plazo que se entiende como largo).

Las cesiones establecidas para el cumplimiento de los sistemas locales (OD) serán los establecidos en el art.21 del RP "Estándares de calidad urbana en suelo urbano en planes con Plan de Ordenación Municipal".

Proyecto de POM de Málaga del Fresno (Guadalajara)						
A-Denominación del ámbito	SUB-01	SUB-02	SUB-03	SUB-04	SUB-05	SUB-06
B-Clasificación del Suelo	SUB					
C-Plano de Situación	Se aporta					
D-Determinaciones de la Ordenación Estructural	Se aporta la OE					
D1-Objetivos de la Ordenación	Se aporta					
D2-Superficie total (con SG ads, sean int y/o ext) (m ²)	9.178,50	17.663,90	14.758,66	6.487,64	12.453,11	15.312,37
D3-Superficie SG adscritos. (art.24.1.e) SG-EL: 15m ² /100m ² cr)	0	D.3.1 ZV: --0 D.3.3 RV: 1.651,87	0	D.3.1 ZV: --0 D.3.3 RV: 507,52	D.3.1 ZV: --0 D.3.3 RV: 1.289,39	D.3.1 ZV: --0 D.3.3 RV: 2.172,04
D4-Superficie ámbito (total-SG) (m ²)	9.178,50	16.012,03	14.758,66	5.980,12	11.163,72	13.140,33
D5-Usos mayoritario	Act. Económicas	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
D6-Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito)	4.405,68 m ² /m ²	5.299,17 m ² /m ²	4.427,60 m ² /m ²	1.946,29 m ² /m ²	3.735,93 m ² /m ²	4.593,71 m ² /m ²
D7-Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito)	---	90,00 hab/Ha				
D8-Aprovechamiento objetivo del ámbito (u.a.)	2.731,52 ua	4.981,22 ua	4.161,94 ua	1.829,52 ua	3.511,78 ua	4.318,09 ua
D9-Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo	0,282 ua/m ²	0,282 ua/m ²	0,282 ua/m ²	0,282 ua/m ²	0,282 ua/m ²	0,282 ua/m ²
D10-Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo	10%	10%	10%	10%	10%	10%
D11-Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	30%	30%	30%	30%
D12-Observaciones y condiciones de desarrollo (coeficientes)	Act.Ec: 0,62, 100% Plazo: 4 años	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años	VL: 1, 70% VP:0,80, 30% Plazo: 12 años
E-Determinaciones de la Ordenación Detallada	Se aporta la OD en parte					
E1-Reservas de suelo para sistemas locales						
E2-Superficie de suelo neto lucrativo						
E3-Usos pormenorizados y Ordenanzas tipológicas	Ordenanza: Se define en el PP en base a la Norma Zonal RU Viv Unifamiliar					
E4-Observaciones						



Observación 48

Como ya se ha dicho para la UA-1, la ficha de cada ámbito debe seguir el mismo esquema en cuanto a epígrafes (nombres de las letras y numeración) que la ficha modelo de la NTP.

D5- El uso mayoritario del SUB-1, debe ajustarse a los enumerados en el Anexo I del RP, (de hecho, en la MJ tabla 2.2, se establece como uso global para este industrial).

D6- En la edificabilidad del ámbito, se deben corregir las unidades empleadas ($m^2 c/m^2$ a $m^2 c$), dado que la cifra que se da como dato no es un coeficiente (cociente).

D7- La densidad poblacional se debe expresar en habts cada 100 m^2 residenciales (Disposición Preliminar 13ª TrLOTAU)

D9- Queda por definir en las fichas el Área de Reparto a la que pertenecen los sectores SUB-1, SUB-2, SUB-3, SUB-4, SUB-5 y SUB-6 (AR-1 según plano OE-4). Se recuerda que Málaga del Fresno cuenta en la actualidad con 193 habitantes y se calcula un previsión de crecimiento de +155 habitantes, al recordar estos datos se pretende indicar la dificultad con la que se va a encontrar un Ayuntamiento pequeño cuando llegue el momento de gestionar un área de reparto formada por seis sectores con sus respectivos de cargas y beneficios.

E- El hecho de que se prevea un plazo de ejecución de 12 años (plazo que se entiende como largo) para todos los sectores de SUB, deja sin cumplir el art.24.2.c) del TrLOTAU, que establece la obligatoriedad de especificar qué sectores del SUB serán precisos para satisfacer la demanda a corto y medio plazo y dotarlos de la ordenación detallada correspondiente.

La ordenanza de aplicación para los sectores con OD se debe definir en esta ficha, sin dilatarlo hasta el PP.

Las cesiones establecidas para el cumplimiento de los sistemas locales (OD) serán los establecidos en el art.22 del RP "Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable".

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Informe de Sostenibilidad Económica (art.15.4-LS 2/2008) (art.30.3ª-TrLOTAU)

12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Referido al contenido del Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para "Homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales" que estipula en la Disposición Transitoria Única, su aplicación en los Planes en curso de aprobación, se considera que para el estado de tramitación de este Plan

Dado que:

El anuncio en el DOCM sobre la información pública del proyecto de Plan de Ordenación Municipal de Málaga del Fresno se hizo el 25/11/2014. (no se tiene constancia de la publicación en el periódico).

Será de aplicación lo dispuesto en la NTP: Disposición transitoria única, donde dice:

"El contenido de esta Norma Técnica de Planeamiento será obligatorio para los planes que a su entrada en vigor no hubieran iniciado el trámite de su sometimiento a información pública."

Observación 49

En relación a lo dispuesto por la NTP en los puntos "3.4-Especificaciones para la entrega en soporte papel" y "3.5-Especificaciones para la entrega en soporte portable", se informa de que es ineludible su cumplimiento.

13. ERRORES MATERIALES DEL DOCUMENTO DE POM

Observación 50

En todos los planos en los que se incluya la cartografía base del Término Municipal, se debe ampliar el tamaño de la letra de los topónimos y elementos de referencia del paisaje (cauces, montes,...), para que resulte legible con facilidad.

En todo caso, las escalas de los planos y su nomenclatura deben ser, al menos, las referidas en la NTP para cada caso. (Ej: Plano OD.1 está a 1/2.500 y debe estar a 1/2.00) y, además, contener la información que se describe también en la misma NTP. Del mismo modo, los planos se deben denominar siguiendo la nomenclatura especificada en la NTP.

De forma genérica, las alusiones explícitas a las diferentes normativas vigentes, se debe hacer de manera directa al precepto que se refiera, sin que sea precisa su trasposición al documento de POM, toda vez que la legislación puede ser objeto de modificaciones, lo que llevaría a contradicciones no deseadas entre el instrumento de planeamiento y la normativa urbanística vigente.

Errata en el artículo 11.2 NNUU: Corregir la referencia a Almansa

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Observación 51 otras consideraciones relativas a las NNUU: Con carácter general advertir que las Normas Urbanísticas propuestas no contemplan la realidad del pequeño municipio de Málaga del Fresno, siendo generales y abarcando supuestos y realidades ajenas a dicho municipio. Así por ejemplo hay referencias a clases de SRNUEP inexistentes en el término municipal como la relativa a ferrocarriles (página 119)

Artículo 25.4 a en referencia a los Estudios de Detalle ¿qué ámbitos y supuestos son los previstos con regulación expresa para desarrollar ED?

Artículo 95.4 n) no es posible establecer una cláusula residual a efectos de no computar edificabilidad para supuestos no previstos.

Artículo 199. Si bien hace referencia a la legislación de aplicación para autorización de usos y actividades provisionales en SUB se aconseja advertir que necesitará de informe preceptivo regional para su autorización.

Artículos 204.4, 209, 210, 216.2: Se deberá tener en cuenta las modificaciones del TRLOTAU por la Ley 8/2014 de modificación de la Ley del comercio de Castilla- La Mancha.

Artículo 226. Esta previsión requerirá informe preceptivo y favorable del órgano titular de la carretera.

Artículo 235.2 Necesitarán de calificación urbanística aquellas obras de rehabilitación en SRNUEP que señala e indica la normativa de aplicación.

Artículo 241: se desconoce qué amparo legal tiene el otorgamiento del plazo de un año para legalizar actuaciones clandestinas en suelo rústico. Se advierte de las obligaciones de restauración de la legalidad y sancionadoras en materia urbanística son de obligado cumplimiento por la Administración municipal.

Artículo 264 la normativa está desactualizada.

Capítulo VIII. 11 Accesibilidad: legislación desactualizada

Los artículos 303.1 y 304.1 refieren a plazos que han de darse en el planeamiento y no los concretan

14. CONCLUSIÓN

Se precisa que se dé cumplimiento a las observaciones contenidas en el presente informe, realizado bajo lo dispuesto por el art.10.6 del TrLOTAU "La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales" y del 135.b) del RP.

INTERVENCIONES:

La Jefa de Servicio de Urbanismo, que ha hecho las puntualizaciones de las NNUU, advierte sobre las dos zonas de actuaciones clandestinas/ilegales. el representante de Vías pecuarias indica que
Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

según los datos que le han pasado la vía pecuaria no tiene edificaciones por lo que no entiende a qué nos referimos con lo del camino de la ermita. Se le replica que en 2012 el servicio de urbanismo hizo esa consulta a vías pecuarias y no se ha obtenido respuesta

El representante de Aguas de Castilla-La Mancha indica que la EDAR actual no funciona y es muy antigua, el Alcalde replica que se puede habilitar en cualquier momento y que hubo unos problemas por unas granjas porcinas que ya no están.

El representante de Medio Ambiente indica que en 2012 se presentó un ISA y en 2014 uno nuevo; que debe subsanarse el ISA presentado en 2014 en el que se deben incluir los descansaderos pecuarios, revisar la clasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección natural etc

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

El representante en materia de Cultura señala que hay que realizar las actuaciones a la legislación vigente en materia de patrimonio cultural



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

El representante de Medio ambiente indica que debe subsanarse el ISA presentado en 2014 en el que se deben incluir los descansaderos pecuarios, revisar la clasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección natural etc. la tramitación corresponde a Dirección General en servicios centrales de su Consejería.

El representante en materia de Agricultura indica que en marzo de 2015 se ha emitido informe sobre vías pecuarias al que se remite en este trámite. Aporta al expediente de urbanismo una copia del informe.

El representante de Ciclo integral del Agua indica que el abastecimiento está supeditado al Proyecto de la Muela que está en la actualidad en previsión pero sin ejecutar. Respecto a las aguas residuales está prevista una EDAR con junta con Malaguilla en la parcela 5037 polígono 7, distinta ubicación de la prevista pero no está firmado el Convenio y es en la actualidad mera proyección

El representante de Educación indica que en materia de equipamiento educativo que el documento que han informado prevé menos de 350 viviendas nuevas por lo que no es necesaria la reserva de equipamiento educativo según el anexo del RP.

En materia de accesibilidad el representante indica que el POM debe tramitarse en servicios centrales y que la legislación está desactualizada siendo necesario que el/la redactor/a se ponga en contacto con accesibilidad de Bienestar Social

En materia de urbanismo se adjunta copia íntegra del informe expuesto.

Lo anterior sin perjuicio de otras administraciones sectoriales afectadas en el expediente como sin ser taxativos la CHT.

3º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Mazarete. (Art. 10.1 y 36 del TRLOTAU y 135 .2.b) del R.P.)

Se había invitado a la Corporación local de Mazarete a fin de conocer directamente de la exposición de las conclusiones de las distintas Administraciones sectoriales. Ningún representante de la Corporación comparece si bien haciendo uso de este derecho asisten a la exposición de este punto los que se identifican como redactores por encargo de la modificación puntual: Dña. Irene Solla y D. Jesús Díaz Dávila.

Exponen este punto a las 11:30 conjuntamente Esperanza Quintanilla y Esther Santamaría de conformidad con el informe realizado por el servicio de Urbanismo que se transcribe en esta acta:

**MAZARETE.-INFORME DE CONCERTACIÓN SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. Art 10 TRLOTAU y 135 RP.
EXPTE: PLAN/14/17**

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 49, según el INE de enero de 2013.

Promotor: Ayuntamiento de MAZARETE.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Aprobación CPU 21/07/1997.

2.- OBJETO

Como se indica en el documento:

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

“El presente documento de Modificación Puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Mazarete, en Guadalajara, tiene por objeto la ampliación del límite de su suelo urbano al sureste con reclasificación de suelo rústico para la regularización puntual del viario en esta zona y ampliación de equipamiento, mediante la actuación urbanizadora en régimen de obras públicas ordinarias.”

“En resumen, de los 3.303 m² de superficie reclasificados de suelo rústico a suelo urbano, se ceden un total de 1.249 m² de superficie para viario en su mayor parte y para equipamiento. En resumen, la actuación urbanizadora consiste esencialmente en la apertura de un viario de conexión entre la calle Escuelas y la carretera que atraviesa el pueblo (CM-2120 o calle de la Carretera F. García Moreno), la reclasificación de varias parcelas agrarias que pasaran a ser urbanas, una de las cuales se dedicará a equipamiento socio-cultural”

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite de conformidad con el art 36.2.b) DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU.

Procede realizar Informe de concertación en base a las determinaciones del art 10 del TRLOTAU y concretamente, en cumplimiento del apartado 4 del mencionado artículo, la remisión del instrumento junto con la justificación de la efectiva tramitación de concertación con el resto de Administraciones públicas.

Información pública:

Resultado de la información pública:

DOCM nº 206: 24/10/2014

Periódico: NO CONSTA

Certificación municipal: NO CONSTA.

Concertación interadministrativa:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		X	Solicitud: 30/05/2014. Resulta necesario
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua	X		Saneamiento: Agencia del Agua: 8/04/2015 No tiene competencias Abastecimiento: 8/04/2015. No tiene competencias
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M. CM-2120		X	Resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	X		Expte: PLA-GU—14-0048 Resolución de 14/10/2014. Ambientalmente viable. No precisa someterse a procedimiento reglado de Evaluación ambiental
Delegación Provincial de Educación, Cultura Y Deportes	x		Informe Técnico: CONTESTACIÓN A CONSULTAS DE MEDIO AMBIENTE, 9/02/2015 favorable al referido proyecto
Delegación Provincial Competente en Materia de Sanidad y Asuntos Sociales	x		Informe de 04/02/2015 sobre cumplimiento Normativa de Accesibilidad: No Cumple.
Compañía Suministro Eléctrico		x	Resulta necesario autorización de la Compañía suministradora
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		x	
Compañías Telecomunicaciones		x	

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Según se expresa en el documento:

“La actuación queda justificada por la necesidad de conexión de los viales explicados en los puntos anteriores y, subsidiariamente, por la parcela de equipamiento que el municipio dedicará a equipamiento socio-cultural.

La mejora de la ordenación queda expresada en el propio desglose de superficies que incrementarán la infraestructura dotacional de comunicaciones viarias y de equipamiento social en la zona de la Modificación Puntual. En el plano 03 se resume la ordenación detallada de la zona afectada y se ha elaborado como guía de elaboración del Proyecto de Obras Públicas Ordinarias por el que se ejecutará la ordenación detallada del conjunto de la acción urbanizadora de regularización y ampliación puntual del viario municipal.

Se ha tenido en consideración, aunque no se ha computado numéricamente, la situación de algunas parcelas que se van a reclasificar que, como se justifica más adelante, hicieron cesiones



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

para una primera ampliación de este viario (calle Escuelas) y que quedaron excluidas de la acción urbanizadora al no llegarse a modificar la línea de delimitación de suelo urbano.”

.../...

“Justificación numérica de las cesiones:

Se destinan 1.249 m² de suelo a las cesiones para viales y equipamiento, de los 3.303 m² de suelo que se va a reclasificar, lo que supone más de un tercio de la superficie reclasificada, concretamente un 37,8 %.

El Ayuntamiento exime de la cesión del aprovechamiento lucrativo de esta reclasificación, al considerar suficientemente acreditada la no generación de plusvalías o, en cualquier caso, compensada por las cesiones acordadas necesarias para cumplir el objeto de esta Modificación Puntual.”

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según indica en el documento:

“En resumen, de los 3.303 m² de superficie reclasificados de suelo rústico a suelo urbano, se ceden un total de 1.249 m² de superficie para viario en su mayor parte y para equipamiento.

En resumen, la actuación urbanizadora consiste esencialmente en la apertura de un viario de conexión entre la calle Escuelas y la carretera que atraviesa el pueblo (CM-2120 o calle de la Carretera F. García Moreno), la reclasificación de varias parcelas agrarias que pasaran a ser urbanas, una de las cuales se dedicará a equipamiento socio-cultural.

Para esta actuación el municipio de Mazarete necesita ampliar el viario en 870 m² y el suelo de equipamiento en 379 m². Este suelo se obtendría de la cesión de 1.249 m² de los 3.303 m² de suelo rústico que se reclasifica como urbano de reserva mediante la Modificación Puntual del PDSU, previo acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento en los términos que se detallan en el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, respetando siempre las reservas mínimas que se indican en la presente modificación.”

FINCAS CATASTRALES	SUELO RUSTICO	S. URBANO de RESERVA		
		Viario	Dotacional/equipa miento	Privativo/residencia

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

Finca 7091 pol 507 19206A507070910000TE	59 m ²			59 r
Finca 7159 pol 507 19206A507071590000TA	66 m ²			66 r
C/ Escuelas nº2 0893107WL7309S0001ST	173 m ²	10 m ²		90 r
Finca 7089/pol 507 19206A507070890000TS	395 m ²	27 m ²		395 r
Finca 7090 pol 507 19206A507070900000TJ	1003 m ²	56+ 36= 92 m ²		947 r
Finca 7087 pol 507 19206A507070870000TJ	240 m ²	18 m ²		222 r
Finca 7081 pol 507 19206A507070810000O	(1.140)823 m ²	217+59= 276 m ²	379 m ²	168 r
VARIOS	39 m ²	39 m ²		
VARIOS	180 m ²	180 m ²		
TOTAL	(2.759 m²) 3.076 m²	642 m²	379 m²	1947 r
	(2.759 m²) 3.076 m²(1)	1021 m² (2)		2054 r

(1) en el documento dice ser 3.303 m²

(2) en el documento dice ser 1.249 m²

Se deberá indicar la calificación de los terrenos que no se destinan a viario y equipamientos y la ordenanza de edificación asignada. Es por esto que la construcción de 337 m² que está incluida en la parcela de suelo nº 7090 deberá indicar si está dentro de ordenación. Al igual que la construcción industrial de la parcela 7081 de 60 m².

No existe concordancia entre las cantidades expresadas en la memoria con la grafiada en planos. Tampoco coincide la suma algebraica de las superficies parciales indicadas y los totales reflejados.

6.- 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.

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

El art 10 del TRLOTAU, que establece que quedarán sujetos a la concertación interadministrativa los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural.

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 anteriores 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.

Estamos ante una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural en cuanto a Clasificación del suelo.

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- 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. Es por esto que una vez recogidas las consideraciones de este Informe Único de Concertación el Ayuntamiento en Pleno deberá resolver sobre la Aprobación Inicial previa al envío para Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Deberá realizar notificación a los propietarios de las manzanas afectadas por la Modificación.
- En el documento de Modificación puntual se habla de determinados acuerdos referidos a la cesión de viario y a la ejecución de las obras. **Deberán tramitarse conforme a su naturaleza, es decir conforme a convenios urbanísticos de ejecución debiendo regirse la tramitación conforme a lo estipulado en el artículo 12 TRLOTAU.**

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

- En la documentación aparecen edificaciones realizadas en suelo que no estaba clasificado como urbano. Deberá aportarse las actuaciones municipales realizadas conforme a lo previsto en el Título VII del TrLOTAU.

Respecto del documento técnico:

- Deberá ajustar el documento conforme a lo estipulado en el art 121 del Reglamento de Planeamiento así como la Norma Técnica de Planeamiento Decreto 178/2010, de 1 de Julio en lo que le sea de aplicación. Los planos de ordenación detallada deberán tener escala adecuada y mínimo 1:2000.
- En base a lo anterior, deberá reflejar la ordenación detallada del ámbito afectado y de sus inmediaciones demostrando la mejora y su relación con el entorno inmediato, no pudiendo dejar esta ordenación para el instrumento de ejecución como es el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.
- Deberá figurar la ordenación de detalle incluyendo las dimensiones del vial y de los elementos que lo componen con expresión de las determinaciones que vengan establecidas por otra normativa sectorial, especialmente en materia de accesibilidad.
- Una vez concretada la ordenación detallada objeto de la modificación del planeamiento la forma de ejecución podrá ser, como se indica en el documento, mediante obras públicas ordinarias, para lo que se estará a lo indicado en el art 129 TRLOTAU. Es por esto que el Proyecto de Urbanización que proceda, en la fase de ejecución, deberá tramitarse conforme al art 111 TRLOTAU.
- Deberá reflejar claramente las parcelas lucrativas de las parcelas dotacionales o de las de cesión, así como la conexión del nuevo viario con el existente. La cuantificación tanto de dotaciones y viario (1/3), como del 10 % de cesiones, deberá reflejarse e identificarse claramente tanto numérica como gráficamente. Conforme al art 69.2 TRLOTAU y en caso de eximir las cesiones correspondientes al incremento de aprovechamiento, el Ayuntamiento deberá acreditar suficientemente la **no generación de plusvalías** que exime del porcentaje de cesión respecto del aprovechamiento lucrativo generado con base de cálculo en el aprovechamiento generado y a la diferencia del existente.
- Deberá aclarar la situación de edificaciones que figuran en ortofoto consultada sobre la parcela denominada 7081 y que conforme se refleja en “plano de referencias catastrales” parece estar sobre el viario y en “plano de referencias cesiones” desaparece.
- Deberá justificar la incorporación al suelo urbano de la parcela 7081 en base a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana debiendo cumplir con las condiciones de edificación para ser considerada como parcela edificable, conforme al art 20 de las Normas



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Urbanísticas del PDSU, y que se aprecia no ser edificable. Además se deberá tener en cuenta las afecciones de la carretera a la que tiene frente. Es por esto deberá reconsiderar la delimitación del suelo urbano basada en este caso exclusivamente a límites de propiedad y atender a límites necesarios urbanísticamente y no solo a límites de propiedad.

- Deberá reflejar de forma clara y específica las superficies tanto por categoría de suelo urbano (en este caso suelo urbano de reserva) como por tipología calificada (viario, equipamiento, residencial, industrial, etc) a las que se destinarán, debiendo cuadrar la suma de las partes con el total tanto en la parte escrita como en la gráfica.
- Asimismo es necesario remitan el documento firmado y diligenciado así como en formato escrito y gráfico como informático.

CONCLUSIÓN:

Se propone a la Comisión de Concertación interadministrativa la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas para que sean consideradas por el Ayuntamiento antes de someter la Modificación Puntual a aprobación por el artículo 136 de Reglamento de Planeamiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

INTERVENCIONES:

El representante de accesibilidad indica que el día anterior a la sesión por correo electrónico los redactores le remitieron el documento y parece que cumple pero que no ha tenido tiempo de revisarlo en profundidad.

Al oír tal afirmación sobre que hay un nuevo documento se les pregunta a los redactores en qué influye el texto acomodado a las exigencias legales de accesibilidad dado que el informe de concertación de los demás se ha elaborado sobre el documento previo. Indican que cambia el texto y añade un plano aclaratorio manteniendo los demás del documento.

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

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

reproduciendo para el mismo, el objeto y tramitación así como las síntesis de las consideraciones de las administraciones sectoriales

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

El representante en materia de Cultura señala que tiene informe favorable, remitiéndose a aquél.

El representante de Medio ambiente indica que tiene Resolución de evaluación de impacto medioambiental de octubre de 2014, remitiéndose a lo acordado en la misma

El representante en materia de Agricultura indica que no tiene afección a sus competencias la modificación planteada.

El representante de Ciclo integral del Agua indica que no tiene afección a sus competencias la modificación planteada.

El representante de educación indica que no tiene afección a sus competencias la modificación planteada.

En materia de accesibilidad se indica que se ha recibido documento nuevo, el día anterior a la sesión, siendo imprescindible informar nuevamente.

En materia de urbanismo se adjunta copia íntegra del informe expuesto

Lo anterior sin perjuicio de otras administraciones sectoriales afectadas en el expediente como sin ser taxativos CHT.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

4º.- Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Polígono 13 de suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (PERIM). (Art. 10.1 del TRLOTAU)

Se había invitado a la Corporación local de Yunquera de Henares a fin de conocer directamente de la exposición de las conclusiones de las distintas Administraciones sectoriales. Haciendo uso de este derecho asisten a la exposición de este punto el Alcalde D. José Luis González León y el técnico D. Enrique de Juan Elgueta.

Exponen este punto conjuntamente Esperanza Quintanilla González y Esther Santamaría de conformidad con el informe realizado por el servicio de urbanismo que se transcribe en esta acta:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO PARA LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL POLÍGONO 13 DE SUELO URBANO DE LAS NNSS DE YUNQUERA DE HENARES.- (ART 38 TRLOTAU y 139 del RP).

1.- ANTECEDENTES

Población: 3.773 habitantes, según censo del INE del 1 de enero de 2013.

Objeto: Redacción de PERIM del Polígono 13 de suelo urbano de las NNSS
Superficie: 35.948,14 m² de suelo urbano.

Situación: Al Oeste del Casco de Yunquera de Henares.

Planeamiento en vigor: Normas Subsidiarias aprobadas 18-04-1983. Tiene 13 modificaciones puntuales siendo la última del año 2013. En la actualidad se está redactando el POM.

Acuerdo de CPU de 07/11/2007

OBSERVACIONES:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

Monetización del aprovechamiento urbanístico:

En el Convenio se plantea la intención del Ayuntamiento y el agente urbanizador de sustituir la cesión del aprovechamiento urbanístico por compensación económica.

En este caso, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU, que dispone que los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como Anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función con carácter general, en la correspondiente Administración.

- *Se dará cumplimiento al escrito de la Consejería de Cultura, de fecha 11 de diciembre de 2.006, en el que se comunica la necesidad de realizar un Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico autorizado por la Dirección General de Patrimonio y Museos.*
- ***En cuanto a la alternativa técnica:***
- ***No se aporta ordenación del Polígono 3b). Debe aportarse de acuerdo con lo establecido en art. 114 TRLOTSU y 73 a 75 RP.***

CONCLUSIÓN

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión del informe en el que se haga referencia a las consideraciones y/o observaciones anteriormente expuestas."

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los asistentes, quienes, expresan sus pareceres.

De las intervenciones se derivan las cuestiones de las limitaciones de la figura del Estudio del Detalle en orden a modificar la delimitación de un ámbito de actuación y establecer ex novo la ordenación detallada de dicho ámbito, cuestión que parece más propio de un planeamiento de desarrollo, como sería un Plan Parcial o un Plan Especial de Reforma Interior. Por otro lado se pone en cuestión la falta de justificación de la redelimitación planteada, y que parece obedecer únicamente a la exclusión de una edificación destinada a estabulación de ganados del ámbito de la actuación, lo que más allá de las cuestiones de policía sanitaria, pudiera implicar una reserva de dispensación vedada por la Ley.

Se discute ampliamente sobre estas manifestaciones, y tras un amplio cambio de pareceres, los asistentes, por unanimidad, adoptan el siguiente:

ACUERDO: *Informar DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 13 B de Yunquera de Henares. Todo ello en virtud de los argumentos expuestos en el informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de la*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y el resto de motivos aducidos por los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, y antes referidos.

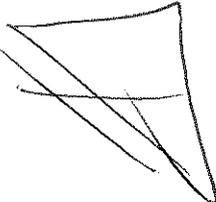
2º.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento."

- Entrada copia en CD de PERIM conforme al art 122 LOTAU (Aprobación PAU) el **16/04/2012**
- Se realiza requerimiento del Servicio de Urbanismo para aclarar el tema de PERI o PAU en **Agosto 2012.**
- Contestación del Ayuntamiento al requerimiento anterior en diciembre de 2012.
- Última entrada del documento de PERIM y de informe de la MAS el **26 /02/2015.**

Normativa Urbanística vigente del ámbito:

El polígono 13 le corresponde el régimen de suelo urbano no consolidado conforme a la clasificación establecida en la legislación actual.

Las NNSSMM establecen en las Normas Urbanísticas como ámbito independiente el polígono 13, con una forma de ejecución y condiciones específicas del mismo y que se transcribe a continuación:



Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/08/15

6.19.- POLIGONO 13

6.19.1.- Ambito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de zonificación.

6.19.2.- Carácter.

Residencial unifamiliar extensiva.

6.19.3.- Condiciones de desarrollo.

Será obligatoria la redacción previa de un Estudio de Detalle para completar y reajustar las alineaciones así como un Proyecto de Reparación y Proyecto de Urbanización.

6.19.4.- Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Serán de aplicación las correspondientes a cada Ordenanza específica, de acuerdo con la trama grafíada para cada polígono en el plano de zonificación.

6.19.5.- Obras de urbanización y conservación de la urbanización.

Será de aplicación lo señalado para estos aspectos en la Ordenanza de los polígonos 1, 2 y 10.

2.- TRAMITACIÓN:

Enfoque legislativo.-

El presente PERIM por afectar a la **ordenación estructural** por plantear una nueva delimitación de ámbitos de ordenación así como su programación se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el artículo 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento RP cuando dice:

“ Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior(PERIM) pueden modificar

b) ..la ordenación estructural OE a que se refiere el art. 19 del RP”

El expediente se remite para informe según el artículo 38 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, TRLOTAU.

La tramitación del PERI se hace en cumplimiento de los art 138 y 139 RP consecuencia del art 141 Del RP.

Por afectar a la ordenación estructural por definición de nuevos ámbitos de ordenación independientes del original polígono 13, dividiendo éste en dos polígonos 13a y 13b, así como estableciendo la programación para su desarrollo con independencia entre ambos, el informe a emitir por la Consejería será vinculante de acuerdo con el artículo 38.3 TRLOTAU y 139.2 del RP.

En base a lo anterior y según art 38.4 TRLOTAU requerirá de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del Informe de la Consejería competente en



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

Órgano competente.-

De acuerdo con el Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias en la Actividad urbanística de C.L.-Mancha, en su artículo 10.e) sobre las competencias de la Comisión Provincial de Urbanismo dice:

“Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho”

Información pública.-

Publicación D.O.C.M. nº:247 de 18/12/2012

Publicación periódico Nueva Alcarria 14/12/2012.

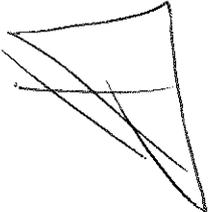
Certificado de no alegaciones en el periodo de información pública: 01 de abril de 2013

Aprobación inicial: Certificado municipal sobre aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 18 de julio de 2013

3.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

A) Documentación:

Aporta documento redactado por el arquitecto Enrique de Juan Elgueta, con la siguiente documentación:

- 
- Memoria informativa
 - Memoria Justificativa.
 - Planos de información
 - Normas Urbanísticas
 - Planos de Ordenación

B) Descripción del PERI:



Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

La actuación que se pretende realizar comprende actualmente el denominado Polígono 13 de Suelo Urbano de Yunquera de Henares.

Descripción y justificación de la ordenación:

En la Memoria justifica se expresa lo siguiente:

"Para justificar la redacción de éste Plan Especial de reforma Interior de Mejora tenemos que proceder previamente a analizar ciertos aspectos:

- *El esquema de la propiedad del Polígono 13 es el resultado de antiguas zonas de pequeños huertos, motivo por lo cual las parcelas existentes son muy pequeñas y con un gran número de propietarios distintos, fruto de lo que era una antigua zona de huertas minifundistas.*
- *Contradiendo a lo indicado en el punto anterior, existe una parcela en el Polígono 13, que es la finca catastral con número 5717010VL8151N0001TI, que tiene una superficie bastante mayor que la media del resto de parcelas de polígono y, que al día de hoy dispone de dos edificaciones y una explotación ganadera.*
- *Dichas edificaciones y explotación deberían eliminarse de su ubicación actual, para que el desarrollo del Polígono pueda efectuarse. Por tanto, procedemos a calcular la indemnización que debería tener este propietario por la retirada de dichos elementos.*

.../...

Por tanto, la indemnización por las construcciones y por el cese de actividad que a día de hoy contempla la finca, asciende a doscientos setenta y seis mil trescientos sesenta y cuatro euros (276.364,00 €)".

- *Por otro lado, existe otra carga que se asume en el Polígono, que es la afección de la tubería de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe que discurre por un lateral del Polígono. Esta tubería DN800mm debe ser cambiada por otra de fundición de 500mm y la valoración de dicha obra para este Polígono 13 es de 81.144,74.- €. (Dato obtenido del Proyecto de las obras de retranqueo de la tubería DN800mm en el Sector 1 y Polígono 13 de Yunquera de Henares, realizado por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe).*

A juicio de este técnico estos son motivos suficientes que nos llevan a plantear que existen dos zonas bien diferenciadas dentro del Polígono 13:

- *La zona que contienen a la finca catastral con número 5717010VL8151N0001TI.*
- *El Resto de las parcelas del Polígono 13.*

Creemos que la indemnización que habría que practicar por el desmantelamiento de las instalaciones de la finca catastral con número 5717010VL8151N0001TI, suponen una carga excesivamente alta para el resto del conjunto.

Por tanto, concluimos proponiendo dividir el Polígono 13 de las NNSS de Yunquera de Henares en dos polígonos:

- o *Polígono 13.a: compuesto por todas las fincas que componen el Polígono 13 excepto la finca catastral número 5717010VL8151N0001TI.*
- o *Polígono 13.b: compuesto por la finca catastral número 5717010VL8151N0001TI.*



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

La ubicación de dicha finca catastral número 5717010VL8151N0001TI,, al estar ubicada en uno de los bordes del Polígono 13, permite su posterior desarrollo de manera independiente del resto del polígono. Por otro lado, al ser una parcela colindante con la zona de cesión Dotacional y el Espacio libre de Uso Público, la programación de dichas cesiones con relación a la primera fase del desarrollo del Polígono 13 permite agruparlas posteriormente a las primeras.

Este Plan programa el desarrollo inmediato del Polígono 13.a y, dadas las circunstancias citadas anteriormente programa el Polígono 13.b en los cinco años siguientes. >=

Resumen de superficies

	P-13 A	P - 13 B	P - 13
Res. Unif. Grado 1	22.264,95 m²	1.122,91 m²	23.387,86 m²
Equipamiento público	2.000,00 m ²	371,10 m ²	2.371,10 m ²
Zona Verde	1.500,00 m ²	165,00 m ²	1.665,00 m ²
Total dotaciones	3.500,00 m²	536,10 m²	4.036,10 m²
Red Viaria	10.183,19 m²	154,00 m²	10.337,19 m²
TOTAL	35.948,14 m²	1.813,01 m²	37.761,15 m²

Fichas de desarrollo

	FICHA P - 13 a	FICHA P - 13 b	Total PERIM
Superficie a ordenar	35.948,14 m ²	1.813,01 m ²	37.761,15 m ²
Edificabilidad lucrativa total	35.623,92 m ² c	1.796,65 m ² c	37.420,57 m ² c
Dotacional	2.000,00 m ²	371,10 m ²	2.371,00 m ²
Zonas Verdes	1.500,00 m ²	165,00 m ²	1.765,00 m ²
Superficie neta residencial	22.264,95 m ²	1.122,91 m ²	23.387,66 m ²
Aprovechamiento	35.623,92 u.a.	1.796,65 u.a.	37.420,57 u.a.
(Suelo)10%aprovechamiento	(2.226,50 m ²) 3.562,39ua	(112,29 m ²)179,66 u.a	3.742,05 u.a.

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

Red Viaria	10.183,19 m ²	154,00 m ²	
------------	--------------------------	-----------------------	--

Normativa Urbanística comparada

	NNSS	PERIM
Superficie Total	37.761,15 m ²	37.761,15 m ²
Sistemas Generales Adscritos		
Uso Principal	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Edificabilidad Bruta		
Aprovechamiento Urbanístico		37.420,57 m ²
Superficie Neta residencial		23.387,86 m ²
Altura Máx	2 plantas	2 plantas
Ordenanza	RU-g1	RU-g1
Tipología	adosada	adosada
Coef. edificabilidad	1,60 m ² /m ²	1,60 m ² /m ²
Parcela mínima	150 m ²	150 m ²
Retranqueos	A fachada 2.00 m A linderos 3,00 m en soluciones aisladas	A fachada 2.00 m A linderos 3,00 m en soluciones aisladas

4.- CONSIDERACIONES

Al producirse modificación de la ordenación estructural, el informe de la C.P.U tiene carácter vinculante.

En cuanto al expediente administrativo:

INFORMES

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

Confederación Hidrográfica del Tajo		X	No se ha solicitado.(*)
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua	X		Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica: Informe 16/05/2013: Saneamiento y Abastecimiento: no tiene competencias ni gestiona el servicio. La capacidad de la actual EDAR es de 4.419 hab-eq.
SSPP en materia de Medio Ambiente		X	No se requiere
SSPP de Cultura	X		26/09/2006: Requiere autorización de trabajos arqueológicos
SSPP de Educación	X		19/04/2012: Favorable
SSPP Competentes en Materia de Bienestar Social	X		17/12/2013: Último Informe de la Unidad Técnica en materia de accesibilidad sobre cumplimiento en materia de accesibilidad e indicando advertencias para su puesta en práctica.
Compañía Suministro Eléctrico		x	(**)
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
Compañía Telefónica			** en planos aparece una línea que transcurre por parcelas privadas
Mancomunidad de Aguas del Sorbe (MAS)	X		26/06/2012: Secretaría Interventora.- Indica que no se definen la Memoria las afecciones legales de la tubería de la MAS a su paso en el PERI ni en planos las limitaciones y servidumbres del dominio público de la tubería. 2/07/2012: Director Técnico.-Viabilidad técnica del proyecto de sustitución tubería redactado por la MAS pero sometido a revisión en 2 años. 18/09/2013: El Presidente , punto SEXTO: "No se ha realizado previsión alguna para contener los condicionantes establecidos en el informe de 26/06/2012", apuntando la forma de hacerlo.

Conectan con redes municipales de agua y saneamiento.

(*) Deberá justificar que no existe incremento de densidad residencial respecto a las NNSSMM que implique aumento de requerimientos hídricos.

(**) Deberá recabar informe de la Compañía que gestiona la línea eléctrica existente.

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/06/15

En cuanto al PERIM:

Clasificación:

- Según el art 45.3.A.a) TRLOTAU estará considerado como Suelo Urbano No Consolidado.

Ordenación:

Se plantea una Ordenación de tipo residencial unifamiliar con equipamientos reunidos en zonas con fácil accesibilidad. La tipología edificatoria es adosada.

La parcelación se concretará en el pertinente Proyecto de Reparcelación.

- No se podrá determinar la ordenación detallada en base a la remisión a futuros Estudios de Detalle dado que los Estudios de Detalle se consideran instrumentos urbanísticos de apoyo con un ámbito no superior a la manzana y con un objeto limitado sin poder alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales, no pudiendo plantear una nueva ordenación de los mismos, conforme se determina en los art 28 TRLOTAU y 72 y 73 RP.
- La modificación de viario no es un condicionante para realizar un Estudio de Detalle. (pag 13 PERIM).

Cesiones:

- Atendiendo a las determinaciones de la Disposición Transitoria 4ª, 1.3. b) 3ª TRLOTAU, entendiéndose la denominación de "polígono" como ámbito de una Unidad de Actuación, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras previstas en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento. Según el artículo anterior, las cesiones dotacionales se establecen en función de los objetivos del propio Plan (NNSSMM). No obstante las cesiones que establece el propio documento del PERIM son superiores a las establecidas en las NNSS de Yunquera de Henares, adaptándose a lo establecido en TRLOTAU.
- Las superficies se han detallado anteriormente en cuadros. Siendo las dotaciones establecidas en las NNSS de 1.000 m² se han definido en el PERIM 4.036,10 m².
- La parte de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo es de 3.742,60 u.a. Del mismo modo que se refleja la parcelación orientativa **se deberá indicar la parcela o parcelas donde materializar el aprovechamiento** de tal modo que cumplan con la ordenanza de aplicación residencial unifamiliar grado 1º y compatible con la protección pública de las viviendas a las que se propone destinar **o la valoración para su monetarización como ya se indicó en la CPU de 2007.**



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

- Deberá indicar en las fichas de cada unidad de actuación a desarrollar, UA 13a y UA 13b, la forma de gestión, directa o indirecta así como la programación para su ejecución.
- Deberá indicar el régimen de las edificaciones y usos del suelo que quedan fuera de ordenación.

ERRORES:

- Se deberá corregir la referencia a los artículos del Reglamento de Planeamiento (64 en la página 9, en lugar del 96; y 57.2 en la página 7, en lugar de 88.2) en los que establece determinaciones que aún siendo de la misma índole se refieren a los Planes Parciales en lugar de a los Planes Especiales.
- En la página 13 del documento se deberá corregir la referencia a los artículos 72 y 73 de TRLOTAU , debiendo referirse al artículo 28 TRLOTAU y 72 y 73 RP.

Deberá ajustar el documento conforme a lo estipulado en el art 90 y siguientes, así como la documentación adicional establecida en el art 96 del Reglamento de Planeamiento así como la Norma Técnica de Planeamiento Decreto 178/2010, de 1 de Julio en lo que le sea de aplicación.

CONCLUSIÓN:

Se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo la emisión de informe vinculante a las observaciones realizadas.

Una vez recibido el informe preceptivo y vinculante de la CPOTYU, el ayuntamiento deberá proceder al trámite de aprobación definitiva enviando documento definitivo diligenciado de aprobación a estos Servicios Provinciales.

INTERVENCIONES:

El Sr. Alcalde manifiesta el interés del municipio de dar solución a este ámbito dado el transcurso de años sin solución y la problemática subyacente.

Se desconoce la existencia de línea eléctrica que afecta al ámbito a la que se ha hecho referencia en la ponencia. Se debe comprobar.

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 19/08/15

Inquieren sobre la necesidad de dejar determinadas la forma de gestión. Se les contesta que es fundamental para programar saber si la gestión la el ayuntamiento o se deja en iniciativa privada.

El representante en materia de accesibilidad dice que tiene informe favorable pero que advierte que la ejecución no parece demasiado viable y que el Ayuntamiento deberá velar porque en materia de accesibilidad cumpla la ejecución del mismo.

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

El representante en materia de Cultura remite al informe de 26/09/2006: Requiere autorización de trabajos arqueológicos

El representante de Medio ambiente no tiene competencias afectadas en este planeamiento proyectado (exclusivamente planeamiento/ ordenación en suelo urbano).

El representante en materia de Agricultura indica que no tiene competencias afectadas en este planeamiento proyectado.

El representante de Ciclo integral del Agua indica que la EDAR está sobrepasada

El representante de Educación indica que existiendo 143 parcelas no es necesaria la reserva de equipamiento educativo. Informe favorable.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. del Ejército, 8 - 1ª Planta - 19071 Guadalajara

En materia de accesibilidad informe favorable con la advertencia de la dificultad de mantener el cumplimiento de las determinaciones de accesibilidad presentadas en ejecución del proyecto.

En materia de urbanismo se adjunta copia íntegra del informe expuesto.

Lo anterior sin perjuicio de otras administraciones sectoriales afectadas en el expediente como sin ser taxativos las MAS o la CHT en caso de incremento de recurso hídricos para esta última indicación

5º.- Ruegos y preguntas.

No se producen.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:46 del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



