

**ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, EL DIA 3 DE DICIEMBRE DE 2010.**

En Guadalajara, siendo las 10'30 horas del día 3 de diciembre de 2010, se reúne la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa 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 la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Guadalajara.

**Asistentes:**

**Presidente:**

D. Fernando Senesteva Piñedo Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Vocales:**

D. Jose Luis López Malla (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en Guadalajara, en materia de agricultura).

D. Alejandro López Bodoque (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en Guadalajara, en materia de evaluación ambiental).

D. Daniel Pérez Arnaud (En representación de la Delegación de Educación Ciencia y Cultura, en concreto jefe de Servicio de la UTE).

D. Miguel Ángel García Valero (En representación de la Delegación de Educación Ciencia y Cultura, en concreto del Servicio de Patrimonio Arqueológico).

Dña. Pilar López Montalvo (En representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social en Guadalajara, en materia de Accesibilidad).

D. José Luis González León (Alcalde del Ayuntamiento de Yunquera de Henares, en representación de la Federación de Municipios y Provincias).

D. Manuel Martín Pantoja (Representante de la Administración General del Estado)

D. Julio García Moreno (Representante de la Diputación Provincial).

**Secretaria:**

Dña. Esther Santamaría Santamaría. (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística).

**Ponentes:**

D. Félix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

Dña. Marina Alba Pardo (Jefa de Sección de Planeamiento).

Dña. Esther Santamaría Santamaría (Jefa de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística).

Asiste:

Dña. Antonina Arcas (Arquitecta del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial)

No asisten:

D. Óscar Cabrera Rodríguez (En representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo).

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de junio de 2010.
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Alocén**.
- 3º.- Consulta de viabilidad del Desarrollo de Suelo Industrial situado en **Almoguera-Albares**.
- 4º.- Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de **Molina de Aragón**.
- 5º.- Ruegos y preguntas.

---

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados, el Presidente de la Comisión D. Fernando Senesteva Piñedo, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión,

ORDEN DEL DÍA

|  |
|--|
| 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 28 de junio de 2010. |
|--|

No existiendo objeciones al acta remitida a los asistentes con la suficiente antelación queda aprobada sin reparos.

-----

|  |
|--|
| 2º.- Plan de Ordenación Municipal de <b>Alocén</b> . |
|--|

Para el presente orden del día se ha invitado al representante municipal si bien éste ha delegado en el técnico redactor del POM a que asista a la reunión.

El ponente, D. Félix Julio Rodríguez López (Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda) pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, asistido por la Arquitecta Dña. Antonina Arcas:

Indica que el mencionado POM ya pasó por el informe del artículo 134 del TrLOTAU referente al modelo territorial así como que el ejemplar aportado por la administración municipal días antes de esta sesión de la Comisión de concertación interadministrativa no es el documento sobre el que han informado las distintas administraciones sectoriales, pues ya se recogen, en opinión del Consistorio Local las deficiencias observadas en tales informes.

En relación a la materia de urbanismo se informa, de conformidad con el artículo 36 del TrLOTAU y artículo 135 del RP lo siguiente:

Con fecha 8 de octubre de 2010 y 1 de diciembre de 2010 se reciben en esta Delegación escritos del Ayuntamiento de Alocén en los que “se solicita informe previo a la aprobación inicial por el Pleno Corporativo”.

De manera adjunta al escrito se envía el expediente y un CD que contiene una copia del Plan de Ordenación Municipal:

Se informa de que ya existe un informe de la Comisión Provincial de Urbanismo referido al modelo territorial propuesto en un primer documento de Avance del POM, y cuyo contenido se reproduce a continuación:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 29 de julio de 2008, examinó el documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Alocén, con el fin de cumplir con el trámite de consultas para la preparación de la concertación interadministrativa exigido por el art. 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

**Informa favorablemente el modelo territorial definido en el documento presentado, con las observaciones contenidas en este informe, y entiende superada la fase de concierto.**

Las observaciones eran.-

El art. 134.1 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, dice:

*“1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento”.*

Por su parte, el art. 37.3 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, con relación a la aprobación definitiva del Plan, dice:

*3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

*a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.*

*b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.*

*c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo*

24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.

d) *Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.*

e) *Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.*

*En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.*

*4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.”*

Así pues, este informe no cuestiona el interés público local formulado por el municipio, pero intenta asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

En este sentido, el Servicio de Planeamiento, hace, sobre el Avance presentado, las siguientes precisiones en relación con la Ordenación estructural propuesta, según determina el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento:

- El artículo 19.1 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *“Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT)”.*

El documento plantea un modelo territorial de ensanche moderado alrededor del actual casco urbano, mediante la delimitación de tres Sectores de Suelo Urbanizable de proporciones reducidas. A juicio de este Servicio, se considera que el Avance cumple con las determinaciones previstas en el artículo 19.1 del Reglamento de Planeamiento, al entender que se ha optado por un modelo sostenible.

No obstante, habrá que tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 15 de la Ley 8/2007 de Suelo, que establece que en la fase de consultas sobre instrumentos de ordenación, deberán recabarse al menos los siguientes informes: El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico; y el de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

El Municipio no se encuadra en el POT del Corredor del Henares, por lo que no se hacen comentarios a este respecto.

- El artículo 19.2 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *“Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes”.*

El Avance contiene la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico de reserva y protección. No obstante, al tratarse de un documento de Avance, habrá que estar a lo que determina la Evaluación Ambiental del POM por lo que respecta al suelo rústico no urbanizable de protección.

- El artículo 19.3 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *“Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación”.*

El Avance plantea 3 Sectores de Suelo Urbanizable; todos ellos contiguos al actual suelo urbano. Aporta un plan de etapas para el desarrollo de cada uno de los sectores de suelo urbanizable.

Los Sectores 1 y 3 se desarrollarán en la etapa 1 y comprenden 81 y 60 viviendas respectivamente.

El Sector 2 se desarrollará en la etapa 2 y comprende 139 viviendas.

- El artículo 19.4 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *“Establecimiento del uso global mayoritario y) para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho”.*

El Avance plantea un uso global mayoritario de carácter residencial, toda vez que la tipología del núcleo y su tamaño, así como la relativa lejanía de éste a los grandes núcleos, no recomienda la disposición de un suelo industrial específico.

- El artículo 19.5 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *“Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido”.*

*La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:*

- a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes, y en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.*
- b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.*
- c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.*

*Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes”.*

Al contemplar el POM una población de 1.386 habitantes, el municipio se encuentra exento de la exigencia de suelo dotacional de un Sistema General de Zonas Verdes. No obstante, se ha estimado oportuno completar parte de las cesiones existentes con un área que forma parte del Sistema General de Zonas Verdes y que se encuentra adscrito a los sectores urbanizables de nueva creación.

Dentro de este capítulo, es preciso señalar que el art. 10 de la Ley 8/2007, de suelo, dispone que las Administraciones Públicas deberán destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y residencial, comprendiendo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización

para viviendas sujetas a un régimen de protección pública. La disposición transitoria primera de dicha ley dispone que en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del artículo 10 de esta ley, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta ley será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en la misma. En consecuencia, el Proyecto deberá tener en cuenta lo establecido en la Ley 8/2007, por lo que respecta a la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- El artículo 19.6 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *"Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan."*

Se aporta.

- El artículo 19.7 R.P. determina que la ordenación estructural se compone de las siguientes determinaciones: *"Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR)."*

Se aporta.

- Por otra parte, el artículo 30.5ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece que *"Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio"*.

El documento presentado no toma en consideración esta determinación legal.

- Por último, cabe hacer mención al artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de Suelo, que establece que *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

El documento deberá contar con el desarrollo de esta prescripción legal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, el Servicio de Planeamiento informa favorablemente el modelo territorial definido en el documento presentado, con las observaciones contenidas en este informe, y entiende superada la fase de concierto.

## I - DATOS GENERALES -

Superficie del Término Municipal: 1785,89 Ha  
 Normativa vigente: ---  
 Población en 2009: 178  
 Población prevista: 1476

## II - INFORMACIÓN PÚBLICA -

|   |  |   |
|---|--|---|
| Certificado de la Secretaría del Ayto. de Alocén. | 19/11/2010<br>(Acuerdo de Pleno de 12/12/2009) | Se acuerda someter a información pública toda la información del POM. |
| DOCM  | 5/1/2010                                       | Publicación del acuerdo de pleno                                      |

|                |            |                                  |
|----------------|------------|----------------------------------|
| Nueva Alcarria | 28/12/2009 | Publicación del acuerdo de pleno |
|----------------|------------|----------------------------------|

**III - DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES -**

Se aporta certificado de la Secretaría de la Alcaldía sobre las alegaciones de los municipios colindantes de 1 de octubre de 2010.

**IV - ALEGACIONES -**

Se presenta por el Ayuntamiento de Alocén con fecha 1 de diciembre de 2010, copia de las alegaciones e informe del Ayuntamiento.

No consta las notificaciones de la contestación a los alegantes.

Dada la fecha de presentación no se ha examinado el fondo de las mismas

**V - INFORMES PRESENTADOS -**

| INFORMES SECTORIALES  | SI                                | NO | Observaciones / Conclusión   |
|---|-----------------------------------|----|--|
| Confederación Hidrográfica del Tajo   |                                   | X  | <b>(a) Se debe aportar informe de la CHT sobre abastecimiento en cumplimiento del artículo 25 de la Ley de aguas</b><br>Existe informe de la CHT de 23 de junio de 1997 en el que se autoriza la concesión para abastecimiento de 1,39 l/s del embalse de Entrepeñas (máximo 19,971 m³/año).<br>Solicitud del Ayto de Alócén a la CHT de junio de 2009 de concesión de un caudal de 7,50 l/s para una población de 1.500 habitantes.<br>Solicitud del Ayto de Alócén a la CHT de 30 de diciembre de 2009 de informe sobre el Avance del POM. |
| Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"                      | X<br>(21-01-2010)                 |    | Saneamiento y Abastecimiento<br><br>Informe de Aguas de Castilla la Mancha:<br>La D.G. Adel MMA manifiesta que no tiene competencia ni gestiona el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de Alócén<br>No se prevén proyectos de infraestructura hidráulica de la Consejería.<br>Hacen algunas recomendaciones. Se recuerda la necesidad de obtener informe de la CHT art. 25 de la Ley de Aguas.  |
| Abastecimiento:<br>Dirección General del Agua   |                                   |    |  |
| Mancomunidad del Guadiela   |                                   |    | Alócén no está abastecido por esta Mancomunidad  |
| Mancomunidad de Aguas de los embalses de Entrepeñas y Buendía                           |                                   |    | Existe resolución de la DG del Agua de 1 de abril de 2008 (BOE 17 abril 2008) por la que se hace pública la adjudicación del concurso para la ejecución de las obras del proyecto de abastecimiento a la futura Mancomunidad de Aguas de Entrepeñas y Buendía.   |
| Administrador de Infraestructuras Ferroviarias  |                                   | X  | No resulta necesario   |
| Ministerio de Fomento<br>Carreteras del Estado en CLM                                   |                                   | X  | No resulta necesario   |
| Carreteras de la J.C.C.M.   | X<br>(11/02/2010)                 |    | No existen carreteras de titularidad de la JCCM en el Término Municipal  |
| Carreteras de la Excma. Diputación Provincial   | X<br>(13/07/2010)                 |    | Informe favorable  |
| Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente                                      | X<br>(24/02/2010)                 |    | El Sector 3 de Suelo Urbanizable debe clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección Natural.<br>Sectores 1 y 2.- Se considera adecuado<br>El S.G. de Equipamientos y Zona Verde debe incorporar ordenanzas que garanticen el mantenimiento de la vegetación como se encuentra en la actualidad.<br><br><b>(b) Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.</b>  |
| Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía                                   | X<br>(19/02/2010)<br>(19/08/2010) |    | <b>(c) Se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura. Se debe aportar informe favorable definitivo.</b>   |
| Delegación Provincial Competente en Materia de Salud                                    |                                   |    |  |
| Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social                         |                                   |    | Favorable<br>Condiciona los instrumentos de Planeamiento y los Proyectos de Urbanización redactados para el desarrollo de los Sectores, al cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad. Y estipula el contenido del Plan Especial de Accesibilidad que se redacte.  |
| Delegación Provincial de Educación y Ciencia  |                                   |    | <b>(d) Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Educación</b>  |
| Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura (Vías Pecuarias) | X<br>(03/03/2010)<br>(27/04/2010) |    | <b>(e) Se debe cumplir lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura. Se debe aportar informe favorable definitivo sobre la corrección de los errores de la delimitación de Montes Públicos.</b>   |
| Compañía Suministro Eléctrico   |                                   |    | (f)  |
| Compañía Suministro Gas   |                                   |    | (f)  |

|   |  |  |     |
|---|--|--|-----|
| Empresa Concesionaria /<br>Municipal de Aguas   |  |  |     |
| Ministerio de Industria, Turismo y<br>Comercio, Secretaría de Estado<br>de Telecomunicaciones |  |  |     |
| Compañía Telefónica   |  |  | (f) |
| Compañía Logística de<br>Hidrocarburos  |  |  |     |

- (a) **Se debe aportar informe de la CHT sobre abastecimiento en cumplimiento del artículo 25 de la Ley de aguas**
- (b) **Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.**
- (c) **Se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura. Se debe aportar informe favorable definitivo.**
- (d) **Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Educación.**
- (e) **Se debe cumplir lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura. Se debe aportar informe favorable definitivo sobre la corrección de los errores de la delimitación de Montes Públicos.**
- (f) **Se debe justificar la ausencia en el expediente de los informes correspondientes a las compañías suministradoras.**

## VI - DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PRESENTADA -

- (g) **Se debe cumplir el 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, sería de aplicación el segundo párrafo.**

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                                       | Cumple  |
|---------|--|---|
| 30.1ª   | Memoria<br>Diferenciación expresa de la OE y OD              | Sí<br><b>No (h)</b>   |
| 30.2ª   | Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)                    | Sí  |
| 30.3ª   | Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)                    | <b>Incluyen una Evaluación Económico-Financiera que justifica que el Ayto puede cubrir los gastos que tiene asignados</b> |
| 30.4ª   | Ordenación del Tráfico                                       | Sí  |
| 30.5ª   | Normas Urbanísticas  | Sí  |
| 30.6ª   | Planos y documentación gráfica<br>(información y ordenación) | Sí  |

- (h) Se debe explicitar para cada determinación, si pertenece a la ordenación estructural o a la ordenación detallada. Dicha diferenciación, se debe expresar tanto en la Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, como en los Planos de Ordenación.

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

| RP    | Contenido del artículo   | Cumple |
|-------|--|--------|
| 40.1ª | Memoria informativa y justificativa                                | Sí     |
|       | Planos de información  | Sí     |
|       | Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión | Sí     |
|       | Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos                           | Sí     |
|       | Catálogo de suelo residencial público                              | Sí     |
|       | Planos de ordenación   | Sí     |

#### VII - EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PLAN - ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

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.</p> <p>Cumple (pág 7 MJ)</p> |
|      | <p>Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio</p> <p>En la actualidad no está aprobado ningún POT que pudiera afectar a su Término Municipal</p>  |

| 19.2   | <p>Clasificación del suelo, división en categorías,...</p> <p>(pág 8 MJ y planos de ordenación)</p> <p>Suelo Urbano</p> <p>Suelo Urbanizable</p> <p>De esta manera, se considera sin ser exhaustivos:</p>  |        |                     |        |                 |        |   |     |                 |     |
|--------|--|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|---|-----|-----------------|-----|
|        | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Núcleo</th> <th>Uso Global</th> <th>Sector</th> <th>Consideraciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Alocén</td> <td rowspan="2">R</td> <td>S-1</td> <td>(1), (2), y (3)</td> </tr> <tr> <td>S-2</td> <td>(1), (2), (3) y (4)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) En el suelo urbanizable colindante con la carretera GU-999, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, y clasificar los terrenos de que son dominio público y zona de servidumbre como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndolos a los ámbitos correspondientes de los sectores citados, al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera.</p> <p>(2) Dadas las limitaciones de terreno de los Sectores, motivadas por la restricción que impone</p> | Núcleo | Uso Global          | Sector | Consideraciones | Alocén | R | S-1 | (1), (2), y (3) | S-2 |
| Núcleo | Uso Global   | Sector | Consideraciones     |        |                 |        |   |     |                 |     |
| Alocén | R  | S-1    | (1), (2), y (3)     |        |                 |        |   |     |                 |     |
|        |  | S-2    | (1), (2), (3) y (4) |        |                 |        |   |     |                 |     |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>la línea límite de la edificación de las carreteras GU-998 y GU-999, se deberá justificar mediante una parcelación orientativa el cumplimiento del techo de viviendas previsto en las fichas.</p> <p>(3) El estudio de los perfiles de los viales de nueva creación en los sectores S-1 y S-2 (planos AI-5 a AI-11 de la MJ) revelan pendientes muy superiores a las pendientes máximas permitidas por la legislación de accesibilidad. Se deberán marcar sobre los planos los itinerarios peatonales accesibles.</p> <p>(4) El sector S-2 se delimita sobre un espacio en el que se localiza el ámbito arqueológico de prevención B-9 Huerta de Alocén. Se debe obtener y aportar el VISADO de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, referido al POM.</p> <p>Suelo Rústico de Reserva<br/>Se clasifica</p> <p>Suelo Rústico de Especial Protección<br/>Se clasifica</p> |
|--|--|

|      |  |
|------|--|
| 19.3 | <p>Delimitación preliminar de Sectores o ámbitos de reforma interior<br/>Se delimitan (PO-1, PO-2, Anexo I, planos de ordenación detallada)</p> <p>Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores<br/>Se determina (Anexo II: Plan de Etapas, pág 126)<br/>Etapa 0: previa a cualquier desarrollo urbanístico<br/>Etapa 1: desarrollo del Sector 2<br/>Etapa 2: desarrollo del Sector 1</p> <p><b>(5) Se debe especificar el programa temporal (en años) previsto para el desarrollo de los Sectores</b></p> |
|------|--|

|      |   |
|------|---|
| 19.4 | <p>Establecimiento del uso global mayoritario, intensidades y densidades, delimitación de AR y AT.<br/>Delimita dos sectores con uso global residencial, cada uno de ellos se corresponde con un área de reparto (SR-1 / AR1 y SR-2 / AR2).<br/>Se determina la densidad residencial para cada sector pero el dato que se da no coincide con el cálculo. (6)<br/>No se determina la densidad poblacional tal y como estipula el artículo 24.1.d del TRLOTAU. (7)</p> <p><b>(6) Se debe recalcular el dato de la densidad residencial para las cifras de superficie neta del sector y número de viviendas de las fichas.</b></p> <p><b>(7) Se puede aportar el dato de la densidad poblacional para cada sector.</b></p> |
|------|---|

|      |  |
|------|--|
| 19.5 | <p>Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)</p> <p>Sistema General de espacios libres: según el artículo 19.5.a) del RP:<br/><i>“los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos, estarán exentos de esta exigencia dotacional.”</i><br/>Artículo 24.2 del Reglamento del Planeamiento<br/><i>“Las reservas de suelo dotacional deberán:</i><br/><i>a) ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad</i><br/>Disposición final primera punto tres del TRLOTAU:</p> |
|------|--|

|      |   |
|------|---|
|      | <p><i>“5.Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.</i></p> <p><i>Cuando los terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera...” (8)</i></p> <p><b>(8) Dado que a cada uno de los sectores SR1 y SR2 se les adscribe un SGZV y que el plan los sitúa junto a la carretera GU-998 donde existe una gran pendiente. Se debe argumentar la existencia de estos SG y su localización.</b></p> <p><b>(9) Respecto a los SG Dotacionales (SGDE-DEDU y SGDE) se debe determinar a qué sector corresponde cada uno de manera inequívoca.</b></p> <p><b>(10) Se debe reflejar en los planos de ordenación y de saneamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que debe ser calificada como Sistema General de Infraestructuras y asignada a los sectores correspondientes.</b></p> |
| 19.6 | <p>Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.</p> <p>La ordenación detallada de los dos sectores se realiza parcialmente en el plano de ordenación nº 2 del POM. Dicha ordenación se complementa con las fichas.</p> <p><b>Del estudio de ambos documentos se desprenden dificultades en la materialización de la propuesta, derivadas de la proximidad de la carretera Gu-999, de las pendientes del terreno y del número de viviendas pretendido para cada sector. (1), (2) y (3)</b></p>  |
| 19.7 | <p>Criterios de ordenación del suelo rústico</p> <p><b>Se estará a los dispuesto en el informe de Medio Ambiente</b></p>  |
| 19.8 | <p>Reservas para VPP</p> <p>En las fichas se estipula que: para cada sector que se <i>“reservará un 30% de viviendas bajo algún tipo de protección a determinar por el Ayuntamiento”</i></p> <p>Cumple</p>  |

## ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Las determinaciones de la OD quedan recogidas en los artículos 24.2 del TRLOTAU y en el artículo 20 del RP

|         |   |
|---------|---|
| 24.2.a) | Ordenación urbanística detallada en Suelo Urbano<br><br>Se establece  |
| 20.1    | Establecimiento de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipológicas.<br><br>Se establece   |
| 20.2    | Establecimiento de las AR y del AT en municipios de más de 10.000 habitantes<br><br>No procede  |
| 20.3    | Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales<br><br><b>(11) Se deben definir en los planos de ordenación las rasantes de los viales.</b>  |
| 20.4    | Establecimiento del trazado de las galerías y redes generales<br><br>No procede en un POM   |
| 20.5    | División , en su caso, en unidades de actuación (UA).<br><br><b>No se delimitan</b>   |
| 20.6    | Delimitación de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).<br><br><b>No se delimitan</b>   |
| 20.7    | Parcelación de los terrenos para cada zona de ordenación urbanística<br><br>Se establece en las ordenanzas  |
| 20.8    | Establecimiento de la ordenación urbanística detallada en los sectores precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo<br><br><b>No se definen qué sector o sectores serían los afectados por esta situación. (12)</b><br><br><b>(12) Se debe determinar qué sector o sectores son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y determinar sobre ellos la ordenación urbanística detallada completa.</b> |
| 20.9    | Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de  |

|   |
|---|
| fuera de ordenación   |
| (13) Se deben señalar en los planos de ordenación las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, y en su defecto argumentar su inexistencia. |

### VIII - ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO -

| Área de reparto   | P.O.M.      |             |
|---|-------------|-------------|
|   | AR1-SR1     | AR2-SR2     |
| Superficie Total del AR                                       | 41.848      | 56.918      |
| Sistemas Generales adscritos                                  |             |             |
| Zonas Verde   | 1.080       | 1.469       |
| Dotacional  | 4.255       | 5.787       |
| Sistemas Generales incluidos                                  | -           |             |
| Superficie Total del Sector                                   | 36.513      | 49.662      |
| Uso característico (uso mayoritario)                          | Residencial | Residencial |
| Edificabilidad  | 14.646,77   | 19.921,33   |
| Coefficientes correctores (14)                                |             |             |
| Residencial   | 1           | 1           |
| Residencial (VPP)   | 0,80        | 0,80        |
| Terciario comercial y oficinas                                | 0,70        | 0,70        |
| Dotacional privado  | 0,50        | 0,50        |
| Industrial  | 1,00        | 1,00        |
| Aprovechamiento (EdifxCoef)                                   | 14.646,77   | 19.921,33   |
| Aprovechamiento Tipo  | 0.35        | 0,35        |
| Aprovechamiento Patrimonializable (90% m2c uso industrial)    |             |             |
| Aprovechamiento No Patrimonializable (10% m2c uso industrial) | 10%         | 10%         |

**(14) Coeficientes correctores (art 72 del TRLOTAU y 34 del RP).**

No resulta comprensible la asignación de la unidad como coeficiente corrector de ponderación a más de un uso dentro de un mismo sector. Así, se asigna la unidad tanto al uso “residencial” como al uso “industrial”, cuando el uso global mayoritario es el residencial. Al mismo tiempo se asigna al uso “terciario comercial y oficinas” el coeficiente corrector 0,70, algo que tampoco resulta comprensible dado que, por norma general, tiene un rendimiento económico superior al residencial. Se debe corregir esta situación.

### IX - ESTÁNDARES MÍNIMOS DOTACIONALES -

|  | LOTAU   | POM     |         |
|--|---|---------|---------|
|  |   | AR1-SR1 | AR2-SR2 |
| Superficie Sector sin SG adscritos   |   | 36.513  | 49.662  |
| Edificabilidad lucrativa total   |   |         |         |
| Dotacional   | (20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )x14.646,77m <sup>2</sup><br><b>2.929,35m<sup>2</sup></b><br>(20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )x19.921,33m <sup>2</sup><br><b>3.984.27m<sup>2</sup></b><br>(Anexo RP, n° viv >350: 12 m <sup>2</sup> /viv : 189x12= <b>2.268 m<sup>2</sup></b> ) | 2.941   | 4.860   |
| Zonas verdes (S.L)<br>(10% sup. Total ordenada <u>descontando</u> sup S.G adscritos (art. 22 RP) | 10% s/(36.513 m <sup>2</sup> ) = <b>3.651,3 m<sup>2</sup></b><br>10% s/(49.662 m <sup>2</sup> ) = <b>4.662 m<sup>2</sup></b>  | 3.652   | 5.143   |
| Zonas verdes (S.G)   | (art. 19.5.a) RP)<br>habts previstos 1.476 > 2.000<br>SGZV <b>0 m<sup>2</sup></b>   | 1.080   | 1.469   |
| Protección de carreteras (SG)  | Disp. Final Primera TRLOTAU   |         | (1)     |
| Protección ambiental (SG)  | -----   |         |         |
| Infraestructuras (S.G)   |   |         |         |
| Aparcamiento privado   | (*)Sup.viv <120m <sup>2</sup><br>Sup.viv>120m <sup>2</sup><br>1,5pl/100m <sup>2</sup> t(*)<br>(14646/100)x1,5= <b>220</b><br>(19921,33/100)x1,5= <b>299</b>   | (15)    | (15)    |
| Aparcamiento público   | min 50% 519/2=260 plazas (Reserva minusv. 50 plazas 260/50= 6 ud)   | (15)    | (15)    |
| Red Viaria   | --  | 12.437  | 31.217  |

(15) Se deben calcular las plazas de aparcamiento privado y público para cada sector.

## X - OBSERVACIONES -

### A la tramitación

- Se debe aportar informe de la CHT sobre abastecimiento en cumplimiento del artículo 25 de la Ley de aguas
- Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.
- Se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura. Se debe aportar informe favorable definitivo.
- Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Educación.
- Se debe cumplir lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura. Se debe aportar informe favorable definitivo sobre la corrección de los errores de la delimitación de Montes Públicos.

- (f) Se debe justificar la ausencia en el expediente de los informes correspondientes a las compañías suministradoras.
- (g) Se debe cumplir el 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, sería de aplicación el segundo párrafo.
- (h) Se debe explicitar para cada determinación, si pertenece a la ordenación estructural o a la ordenación detallada. Dicha diferenciación, se debe expresar tanto en la Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, como en los Planos de Ordenación.

#### Al contenido técnico

- (1) En el suelo urbanizable colindante con la carretera GU-999, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, y clasificar los terrenos de que son dominio público y zona de servidumbre como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndolos a los ámbitos correspondientes de los sectores citados, al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera.
- (2) Dadas las limitaciones de terreno de los Sectores, motivadas por la restricción que impone la línea límite de la edificación de las carreteras GU-998 y GU-999, se deberá justificar mediante una parcelación orientativa el cumplimiento del techo de viviendas previsto en las fichas.
- (3) El estudio de los perfiles de los viales de nueva creación en los sectores S-1 y S-2 (planos AI-5 a AI-11 de la MJ) revelan pendientes muy superiores a las pendientes máximas permitidas por la legislación de accesibilidad. Se deberán marcar sobre los planos los itinerarios peatonales accesibles.
- (4) El sector S-2 se delimita sobre un espacio en el que se localiza el ámbito arqueológico de prevención B-9 Huerta de Allocén. Se debe obtener y aportar el VISADO de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, referido al POM.
- (5) Se debe especificar el programa temporal (en años) previsto para el desarrollo de los Sectores
- (6) Se debe recalcular el dato de la densidad residencial para las cifras de superficie neta del sector y número de viviendas de las fichas.
- (7) Se puede aportar el dato de la densidad poblacional para cada sector.
- (8) Dado que a cada uno de los sectores SR1 y SR2 se les adscribe un SGEL y que el plan los sitúa junto a la carretera GU-998 donde existe una gran pendiente. Se debe argumentar la existencia de estos SG y su localización.
- (9) Respecto a los SG Dotacionales (SGDE-DEDU y SGDE) se debe determinar a qué sector corresponde cada uno de manera inequívoca.
- (10) Se debe reflejar en los planos de ordenación y de saneamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que debe ser calificada como Sistema General de Infraestructuras y asignada a los sectores correspondientes.

- (11) Se deben definir en los planos de ordenación las rasantes de los viales.
- (12) Se debe determinar qué sector o sectores son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y determinar sobre ellos la ordenación urbanística detallada completa.
- (13) Se deben señalar en los planos de ordenación las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, y en su defecto argumentar su inexistencia.
- (14) Coeficientes correctores (art 72 del TRLOTAU y 34 del RP). No resulta comprensible la asignación de la unidad como coeficiente corrector de ponderación a más de un uso dentro de un mismo sector. Así, se asigna la unidad tanto al uso “residencial” como al uso “industrial”, cuando el uso global mayoritario es el residencial. Al mismo tiempo se asigna al uso “terciario comercial y oficinas” el coeficiente corrector 0,70, algo que tampoco resulta comprensible dado que, por norma general, tiene un rendimiento económico superior al residencial. Se debe corregir esta situación.
- (15) Se deben calcular las plazas de aparcamiento privado y público para cada sector.

**- PROPUESTA -Se debe dar cumplimiento a las observaciones contenidas en este informe.**

Finalizada la propuesta del ponente en materia de urbanismo los representantes de las demás administraciones sectoriales toman la palabra:

El representante de Medio Ambiente indica que está en tramitación la E.I.A. Así, el ISA está en información pública por el municipio y aunque el Sector 3 era el que presentaba más problemas medioambientales si bien dado el documento presentado en Ordenación de Territorio y Vivienda parece que tal sector se suprime, no existe memoria ambiental favorable aún. Se remite al informe emitido con fecha.....

El representante en materia de Cultura expone que faltaba la Carta Arqueológica así como no existía correlación gráfica de los planos y los elementos del inventario ni los BIC existiendo informe de febrero de 2010 desfavorable con el elenco de tales deficiencias. La Administración municipal no ha presentado documento corregido a la Delegación de educación y Cultura y por ello no puede existir un informe nuevo a pesar de que hayan aportado a la Consejería de Ordenación del territorio y Vivienda la carta Arqueológica y pronunciamiento municipal sobre haber subsanado las observaciones dado que no se pueden comprobar en el acto mismo e las sesión. En concordancia con lo expuesto se remite al informe elaborado por la Delegación con fecha 19 de febrero de 2010.

El representante en materia de Educación expone del mismo modo la existencia de un informe desfavorable en relación al planeamiento general que se examina ya que tanto por superficie como por la pendiente excesiva el lugar destinado al dotacional educativo no era idóneo. No se puede comprobar en el acto mismo de la sesión la corrección o no de lo observado. En concordancia con lo expuesto se remite al informe elaborado por la Delegación con fecha.....

En ese momento entra en la Sala D. Manuel Martín Pantoja.

Por parte del representante en materia de Agricultura, en referencia a lo relativo a Montes Públicos hace las mismas consideraciones sobre el ejemplar remitido por el Ayuntamiento con escasa

antelación a la sesión y con destinatario único la Consejería de OTyV. Se remite a los informes emitidos por la Dirección general de política forestal.

En relación al informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, no ha comparecido su representante y no hay informe, sin perjuicio de la solicitud municipal efectuada. D. Manuel Martín Pantoja, representante de la Administración del Estado insiste en la necesidad de la autorización/concesión por el Organismo de Cuenca al margen de lo establecido por la delegación provincial de la JCCM en materia de Medio Ambiente.

La representante de la Delegación Provincial de Sanidad y Bienestar Social se remite a su informe favorable con condiciones, en materia de Accesibilidad, emitido 20 de enero de 2010 que cumplimentaba las deficiencias observadas en un primer informe de 25 de septiembre de 2009

El representante de la Diputación provincial señala que el informe emitido desde su administración atinente a la carretera afectada de su titularidad es favorable, sin perjuicio de las consideraciones sobre distancias señaladas por el representante de urbanismo.

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

---

## **INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE EL POM DE ALOCÉN QUE RECOGE EL PRONUNCIAMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES**

**Medio Ambiente.** Está en tramitación la E.I.A. Así, el ISA está en información pública por el municipio y aunque el Sector 3 era el que presentaba más problemas medioambientales si bien dado el documento presentado en Ordenación de Territorio y Vivienda parece que tal sector se suprime, no existe memoria ambiental favorable aún.

Informe relativos a conservación de la naturaleza: existe informe de Esocions Naturles , de 24 de febrero de 2010 cuyas conclusiones son las siguientes:

“ como se indicó en el informe emitido con fecha 7 de enero de 2009, por el Servicio Provincial del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha en Guadalajara, en referencia al Documento de inicio del expediente objeto, el Sector 3 deberá clasificarse como Suelo No urbanizable de Protección Natural en virtud de lo especificado en el artículo 5 del Reglamento del Suelo rústico, que establece que se deberán clasificar como tal los terrenos incluidos en la Red regional de Áreas protegidas establecida por la Ley 9/1999, así como los terrenos que presenten hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial establecidos en la misma y aquellas áreas en que debe garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas, como las recogidas en el presente informe.

Igualmente el artículo 9.2 de la Ley 9/1999, establece que en los planes de urbanismo, las áreas ocupadas por estos bosques, hábitats y elementos geomorfológicos serán calificadas como suelo rústico de protección ambiental, natural o paisajística, en su caso, salvo las excepciones expresas y justificadas por razones de interés público de orden superior que pueda realizar el órgano competente para su aprobación definitiva. Asimismo el artículo 944 de las mismas indica que se prohíbe dañar o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats de protección especial y elementos geomorfológicos, salvo autorización de la Consejería y cuando no exista otra alternativa viable.

La clasificación de los sectores residenciales 1 y 2 se estime adecuada dada la ubicación de los mismos, adyacente al núcleo urbano actualmente consolidado, así como al carácter como al carácter antrópico de la zona y la escasa superficie natural afectada.

El área ocupada por el Sistema general de equipamientos y Zona Verde se encuentra parcialmente cubierta por hábitats de protección. No obstante, dado lo limitado de la superficie afectada y el uso posterior, se considera compatible su inclusión en dicha categoría, siempre que en las Ordenanzas se determine que la vegetación deberá mantenerse tal y como se encuentra en la actualidad, con el mínimo manejo, necesario para prevenir incendios y afecciones a las vías públicas.

**Montes Públicos.-** La Dirección General de Política Forestal, dada la documentación que se le ha enviado emitió informe que en resumen, establece que persisten errores en la delimitación del monte de utilidad pública nº 217, debiendo corregirse. Se considera conveniente excluir del suelo urbanizable el sector s-3, que deberá adscribirse al suelo rústico no urbanizable de protección natural.

El plan de auto protección ante incendios forestales incluye medias adecuadas a las condiciones del medio. Sin perjuicio de lo anterior, dado el alto riesgo por incendios forestales del municipio, se deberá elaborar un Plan Municipal de Emergencia por Incendios Forestales conforme a la normativa de protección civil, cuya aprobación requerirá informe previo de esta Consejería.

**Infraestructuras hidráulicas.-** Indicar que el municipio de Alocén cuenta con un servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración sobre el que esta Consejería no tiene competencias ni gestiona su servicio.

Si se acometieran los nuevos vertidos futuros a la red general sería la entidad explotadora de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la capacidad de los colectores para asumir el caudal vertido por las nuevas actuaciones que se prevean.

Se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales.

Los gastos de obras de los suministros de agua, saneamiento y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda a la unidad de actuación urbanizadora correrán a cargo de los propietarios de los terrenos.

No obstante, en aplicación del artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y planificación urbanística que incidan sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a los que se refiere la citada Ley, requerirán informe vinculante de la Dirección General del Agua. Todo ellos sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial a lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo, en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones, y en el Capítulo II (de los vertidos) del Título V de la mencionada Ley.

**Carreteras:** No se ha encontrado en la documentación aportada ninguna afección a carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla- LA Mancha.

Diputación provincial emite informe favorable a la línea de edificación.

**Cultura.-** 19 de febrero de 2010.-**Informe Técnico de Patrimonio Histórico. Consulta sobre afecciones al patrimonio histórico-arqueológico relativo al “Documento de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Alocén”.EXP/CULT.:08.2104.**

**Deberá incluirse en el Plan de Ordenación Municipal la información siguiente:**

**1º.- Carta Arqueológica actualizada, incorporando los correspondientes entornos de protección y prevención arqueológica, especificando sus entornos de afección y estableciendo las condiciones urbanísticas en cada caso.**

**Les informamos de que la documentación de Carta Arqueológica que han incluido en el documento de avance del POM, aún no tiene resolución favorable de la Dirección General**

de Patrimonio Cultural de esta Conserjería. A tal efecto, deberán ponerse en contacto con la Sección de Carta Arqueológica de la Dirección General de Patrimonio Cultural (Tfno.: 925265304).

2º.- Será necesario incluir además, los elementos de inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA) y Bienes de Interés Cultural, especificando sus entornos de afección (también en la planimetría) y estableciendo las condiciones urbanísticas de cada caso.

3º.- Los Bienes de Interés Cultural; picota y escudos, deberán incluirse tanto en ficha como en la planimetría al efecto, delimitando sus entornos de afección.

4º.- No hay correlación gráfica entre los planos del Catálogo de bienes protegidos y los planos de ordenación.

5º.- En el Plano de Ordenación deberán constar los Ámbitos de Protección Especial.

6º.- Dentro de los Planos de Información, deberá añadirse un plano específico de Protección del Patrimonio Histórico-Arqueológico, en el que se incluya el listado de bienes inventariados.

7º.- Según el 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, se hablará de “protección parcial”, no de “protección estructural” como aparece en el documento de Avance del POM.

**Accesibilidad:** Informe sobre cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social **INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD**

Una vez revisada la documentación aportada, atendiendo exclusivamente al cumplimiento e integración de las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley ACC y el Código ACC, se concluye que se consideran subsanadas las observaciones realizadas en el primer informe de septiembre de 2009,

**Se informa, no obstante, e que los instrumentos de Planeamiento y los correspondientes Proyectos de Urbanización, que se aprueben para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, deberán:**

- **Garantizar la existencia de itinerarios peatonales accesibles, según se definen en el Código ACC, que comuniquen todos los solares resultantes con usos distintos usos dotacionales y con el núcleo urbano consolidado.**
- **Garantizar la existencia de plazas de aparcamiento accesibles, en la proporción y con las características que se determinan en el código ACC, que deberán situarse, preferentemente, en la proximidad de los usos dotacionales y, en cualquier caso, comunicadas con estos mediante itinerarios peatonales accesibles**

**Se informa a su vez, de que el Plan Especial de accesibilidad que se redacte con el objeto de solventar las deficiencias detectadas en el Estudio de Movilidad y Accesibilidad, deberá proponer soluciones para favorecer la accesibilidad de todo el viario del suelo urbano (si bien con la flexibilidad que permite la Disposición Adicional Octava de la Ley ACC), y no únicamente de los itinerarios analizados en el mencionado Estudio.**

**Educación: INFORME SOBRE LA ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO**

En la Justificación del cumplimiento de Reserva de Dotaciones para Equipamiento Educativo se establece la necesidad de contar con un centro de Infantil y Primaria de 3+6 cuidadores que cuente con una parcela mínima de 4.700 m<sup>2</sup>, justificándolo de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

En el plano de Ordenación, 3.1: Clasificación y Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes, se delimita unos terrenos con la denominación SGDE DEDU (Sistema general de Equipamiento para Uso Educativo, Adscrito a los Sectores S1, S2 y S3).

En relación a estos terrenos de Reserva de Suelo para uso Dotacional Educativo se observa lo siguiente;

- No se aprecian faltas de centralidad que pueda afectar al servicio que deben prestar a residentes y usuarios. Art. 24.3 Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.
- La accesibilidad peatonal, respecto a los viales de acceso, se considera correcta como consecuencia del obligado cumplimiento de la normativa accesibilidad.
- No se especifica la superficie total de dichos terrenos, por lo que no es posible verificar si cumple la condición de parcela mínima para albergar un centro de Infantil y Primaria de 3+6 unidades. (Por comparación con la superficie total del Sistema General (10.042 m<sup>2</sup>) se incluye que se encuentra muy ajustada a la superficie mínima precisa)
- Aproximadamente un tercio de los terrenos están afectados por pendientes en torno al 50%.

#### CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A las condiciones de accesibilidad y centralidad de los Suelos para Uso Educativo se debe añadir la de contar con una topografía que permita el aprovechamiento accesible de toda la parcela (6% de pendiente máxima) o, en cualquier caso, de la superficie necesaria para albergar el equipamiento previsto (4.700 m<sup>2</sup>).

El informe favorable sobre la adecuación de la Reserva de Suelo para Uso Educativo se condiciona a la justificación, en la redacción definitiva del Plan de Ordenación Municipal, de la adecuación de las condiciones topográficas, para lo cual se deberá en primer lugar concretar la superficie exacta de los terrenos calificados para el uso Dotacional Educativo y, en su caso, modificar la delimitación de estos de manera que cuenten con una superficie mínima de 4.700 m<sup>2</sup> sin estar afectados por pendientes superiores al 6%.

#### Urbanismo: observaciones a cumplimentar en materia de urbanismo

##### **A la tramitación**

**Se debe aportar informe de la CHT sobre abastecimiento en cumplimiento del artículo 25 de la Ley de aguas**

**Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.**

**Se deben corregir los aspectos a los que se refieren los informes de la Consejería competente en Cultura. Se debe aportar informe favorable definitivo.**

**Se debe aportar informe favorable definitivo de la Consejería competente en materia de Educación.**

**Se debe cumplir lo dispuesto en los informes de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura. Se debe aportar informe favorable definitivo sobre la corrección de los errores de la delimitación de Montes Públicos.**

**Se debe justificar la ausencia en el expediente de los informes correspondientes a las compañías suministradoras.**

**Se debe cumplir el 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, sería de aplicación el segundo párrafo.**

Se debe explicitar para cada determinación, si pertenece a la ordenación estructural o a la ordenación detallada. Dicha diferenciación, se debe expresar tanto en la Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas, como en los Planos de Ordenación.

Se debe aportar la notificación de la contestación de las alegaciones.

#### Al contenido técnico

En el suelo urbanizable colindante con la carretera GU-999, se deberá cumplir lo dispuesto en la Disposición final Primera punto tres, del TRLOTAU, y clasificar los terrenos de que son dominio público y zona de servidumbre como Sistema General de Infraestructuras, adscribiéndolos a los ámbitos correspondientes de los sectores citados, al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera.

Dadas las limitaciones de terreno de los Sectores, motivadas por la restricción que impone la línea límite de la edificación de las carreteras GU-998 y GU-999, se deberá justificar mediante una parcelación orientativa el cumplimiento del techo de viviendas previsto en las fichas.

El estudio de los perfiles de los viales de nueva creación en los sectores S-1 y S-2 (planos AI-5 a AI-11 de la MJ) revelan pendientes muy superiores a las pendientes máximas permitidas por la legislación de accesibilidad. Se deberán marcar sobre los planos los itinerarios peatonales accesibles.

El sector S-2 se delimita sobre un espacio en el que se localiza el ámbito arqueológico de prevención B-9 Huerta de Alocén. Se debe obtener y aportar el VISADO de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, referido al POM.

Se debe especificar el programa temporal (en años) previsto para el desarrollo de los Sectores

Se debe recalcular el dato de la densidad residencial para las cifras de superficie neta del sector y número de viviendas de las fichas.

Se puede aportar el dato de la densidad poblacional para cada sector.

Dado que a cada uno de los sectores SR1 y SR2 se les adscribe un SGEL y que el plan los sitúa junto a la carretera GU-998 donde existe una gran pendiente. Se debe argumentar la existencia de estos SG y su localización.

Respecto a los SG Dotacionales (SGDE-DEDU y SGDE) se debe determinar a qué sector corresponde cada uno de manera inequívoca.

Se debe reflejar en los planos de ordenación y de saneamiento la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que debe ser calificada como Sistema General de Infraestructuras y asignada a los sectores correspondientes.

Se deben definir en los planos de ordenación las rasantes de los viales.

Se debe determinar qué sector o sectores son los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo y determinar sobre ellos la ordenación urbanística detallada completa.

Se deben señalar en los planos de ordenación las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, y en su defecto argumentar su inexistencia.

**Coefficientes correctores (art 72 del TRLOTAU y 34 del RP).** No resulta comprensible la asignación de la unidad como coeficiente corrector de ponderación a más de un uso dentro de un mismo sector. Así, se asigna la unidad tanto al uso “residencial” como al uso “industrial”, cuando el uso global mayoritario es el residencial. Al mismo tiempo se asigna al uso “terciario comercial y oficinas” el coeficiente corrector 0,70, algo que tampoco resulta comprensible dado que, por norma general, tiene un rendimiento económico superior al residencial. Se debe corregir esta situación.

**Se deben calcular las plazas de aparcamiento privado y público para cada sector.**

Conforme al art. 121 RP se deberá remitir la documentación de refundición debidamente diligenciada de aprobación inicial determinada en el 36.3 TRLOTAU y 135.3 RP a fin de reemplazar la documentación antigua (art.39.9 TRLOTAU y 121.4 RP).

Se deberá reiterar la aprobación inicial sobre el documento modificado conforme a las observaciones relatadas en este informe único de concertación.

-----

**3º.- Consulta de viabilidad del Desarrollo de Suelo Industrial situado en Almoquera-Albares.**

Para este punto del orden del día se ha invitado a la Presidenta del Consorcio para el desarrollo industrial y económico de la comarca de Zorita.

La ponente, Esther Santamaría, Jefa del Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística, pasa a exponer el expediente remitido haciendo previamente un comentario sobre la novedad de someter a concertación interadministrativa la consulta de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, toda vez que anteriormente era un expediente exclusivamente de tramitación municipal.

Seguidamente expone el caso concreto objeto de informe

**Antecedentes.**

El 23 de julio de 2010 tiene entrada en el Registro de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la documentación en tramitación sobre consulta previa de viabilidad sobre suelo clasificado como suelo rústico de reserva para el desarrollo de un suelo urbanizable industrial en aras a la implantación de un Parque Industrial y Empresarial en la Comarca de Zorita. El mismo tiene de promotor al Consorcio Urbanístico para el desarrollo industrial y económico de la comarca de Zorita.

Dicha solicitud se encuadra en el Art.54.2 del TRLOTAU

*“2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39 de esta Ley.”*

**El promotor es el Consorcio Urbanístico que asume al gestión directa de la propuesta presentada. A los efectos de esta forma jurídica en el ámbito urbanístico cabe señalar los preceptos del TrLOTAU que regulan su naturaleza y cometidos**

**Artículo 105.** *La gestión directa, propia y cooperativa.*

1. *La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, con la cooperación con éstos, en su caso, de las Diputaciones provinciales, podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En particular, todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.*

2. *Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, dichas Administraciones podrán, además:*

- a. *Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.*
- b. *Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.*

**Artículo 106.** *Los convenios interadministrativos de colaboración.*

1. *Las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.*

*Cuando su objeto principal sea urbanístico deberán ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II, relativo a los convenios urbanísticos.*

2. *Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal creados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.*

**Artículo 107.** *Los consorcios urbanísticos.*

1. *El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.*

2. *A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.*

3. *La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:*

- a. *La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.*
- b. *La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.*

4. *Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.*

5. *La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Diario Oficial de la Castilla-La Mancha.*

#### **I. OBJETO.-**

*La reclasificación de un ámbito aproximado de 150ha como alternativa real de regeneración del tejido industrial de la zona y con ello, fomente la creación de empleo, trabajo y riqueza en la comarca, emprendiendo con tal proyecto las*

acciones necesarias para sustituir la central nuclear como elemento único regenerador de riqueza y trabajo por otras alternativas viables económicamente

Para abaratar los precios y ser competitivos se hace necesario configurar una gran superficie capaz de asumir la repercusión de los grandes costos que conlleva la ejecución y puesta en servicio de un sector industrial

La tabla resumen de superficies de la ordenación total del ámbito de actuación del PPIE es la siguiente:

Superficie del ámbito de actuación **1.500.963,99**

dotacional equipamiento 75.268,82 5,01%  
dotacional Zonas Verdes 182.849,46 12,18%  
sistema viario (tipo A) 134.210,38 8,94%  
reserva sistema viario (tipo B) 10.905,84 0,73%  
equipamiento de Inf. y serv. 12.810,95 0,85%

TOTAL CESIONES **416.045,45** 27,72%

Industrial G1 979.035,98 **65,23%**

Industrial G2 95.882,56 **6,39%**

Terciario 10.000,00 **0,67%**

TOTAL superficie lucrativa **1.084.918,54** 72,28%

TOTAL SECTOR/s 1.500.963,99 100,00%

## **II. Documentación adjuntada:**

**Consulta previa de viabilidad en formato papel y en CD que se estructura de la siguiente manera:**

- I. MEMORIA**
- II. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS**
- III. SOLUCIÓN TÉCNICA PROPUESTA**
- IV. PLANOS**
- V. ANEXOS:**
  - Anexo 1.- Informe medio ambiente**
  - Anexo 2.-Estatutos del consorcio urbanístico para el desarrollo industrial y económico de la comarca de Zorita**
  - Anexo 3.- Convenio de gestión urbanística**

### **En relación a informes sectoriales:**

El 7 de septiembre de 2010 se recibe el informe del Jefe del Servicio de evaluación ambiental y el informe de la Consejería de Educación y Cultura, remitidos ambos por el Consorcio Urbanístico a esta Delegación Provincial al objeto del informe de concertación administrativa.

Ambos informes son restrictivos al contener la zona propuesta valores e intereses afectados por la reclasificación, así respecto evaluación ambiental a pesar de hacer diversas consideraciones se remite a la necesaria E.I.A. y en relación al patrimonio arqueológico se requiere, debido a la alta susceptibilidad arqueológica de la zona, el Estudio del Patrimonio Histórico-Artístico y arqueológico (prospección superficial) autorizado por esa Delegación Provincial.

El 15 de noviembre de 2010 tiene entrada en nuestra Delegación la resolución de afección al patrimonio arqueológico, Informe de los trabajos de Intervención arqueológica (prospección) relativos al "proyecto de Desarrollo de suelo industrial en Almoguera y Albares). La resolución la remite la Delegación Provincial de Educación y Cultura. En la misma establece la necesidad de hacer una intervención a través de sondeos, perfilados de manera manual y

documentados con datos arqueológicos con anterioridad a la obra. De lo anterior se deduce la viabilidad de la propuesta para este organismo al condicionar la obra pero posibilitándola.

El 17 de noviembre de 2010 tiene entrada en esta Delegación escrito de la Dirección General de Urbanismo relativa al traslado del documento de consulta de E.I.A. de la modificación puntual de las Normas subsidiarias de los municipios de Almoguera y Albares- parque Industrial y Empresarial (expte. PLA-SC-10-0159) del que resulta promotor el Consorcio Urbanístico para el desarrollo industrial y Económico de la Comarca de Zorita. En la documentación de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental se establece como título del Plan: Modificación puntual de la clasificación del suelo para albergar un polígono Industrial, indicando en el apartado de Localización y características básicas en el ámbito territorial del Plan o Programa: *“el suelo afectado por la modificación puntual propuesta está situado en los parajes denominados: “El horcajo” en el municipio de Almoguera y , “La tejera” y “El Rosal” en el municipio de Albares. Están clasificados en las normas subsidiarias de sus respectivos municipios como suelo rústico sin ninguna protección, equivalente por tanto al suelo rústico de reserva previsto en le artículo 6 del reglamento de suelo rústico y en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla- la Mancha.”*

En relación a lo expuesto el documento de inicio de E.I.A. se ha de advertir que el municipio de Albares no cuenta con NNSS si no con PDSU lo que tiene efectos relativos a la posibilidad de considerar viable el PAU propuesto y condiciona la evaluación ambiental incoada.

También se aporta como anexo 1 lo denominado por el promotor como informe de medio ambiente que si bien consiste en un e-mail de la dirección general de política forestal de 10 de junio de 2010 en el que se dice no existir al parecer bienes de dominio público de la competencia de esa dirección general si bien podrían existir teselas con vegetación natural con la consideración de monte, indicando que en este caso sería de aplicación lo establecido en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y gestión Forestal sostenible de Castilla-La Mancha.

Se advierte además en esta comunicación que se deberá consultar el régimen cinegético de los terrenos en la delegación provincial de agricultura y medio ambiente en Guadalajara.

## COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

La consulta previa de viabilidad de AU en SRR sólo requiere de aprobación (en *strictu sensu* definitiva) mediante resolución motivada de la Administración municipal, de acuerdo con el art. 36.3 RSR, si bien una de las modificaciones operadas por La Ley 2/2009, de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo por la que se modificaba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística ,D.O.C.M. nº 98 de 25 de mayo 2009 incluía el pronunciamiento de las administraciones sectoriales en los supuesto de PAUs reclasificatorios por medio del *artículo único Dos 2. se modifica el artículo 10 del TRLOTAU, cuya redacción pasaba a ser la siguiente: 1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa: (...) b) La consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.*

El Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, refunde y armoniza la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo recogiendo especialmente las novedades introducidas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, derivando en lo que aquí interesa en la adopción de la concertación para la consulta de viabilidad en los artículos 9, 10 y 64.7 del texto legal citado.

El Art.10 del TRLOTAU en sus puntos 1.b) 3., 4., 5., 6., y 7. establece el procedimiento de tramitación para la concertación.

*“1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:*

...

*b) La consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.*

*3. El trámite de consulta deberá ser realizado por la Administración actuante mediante remisión a todas las Administraciones territoriales afectadas de un ejemplar del instrumento o proyecto en curso de aprobación y de la documentación ambiental legalmente exigible, en su caso, de forma que proporcione efectivamente a éstas:*

*a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada, suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.*

b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones Públicas.

5. El trámite de consulta tendrá una duración de veinte días y coincidirá con el previsto en la legislación ambiental cuando dicho trámite sea preceptivo. No obstante, si el trámite de consulta coincide con el de información pública se coordinará y simultaneará con la intervención o emisión de informe de las distintas Administraciones territoriales, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Ley para la aprobación del instrumento o proyecto en cuestión.

En este supuesto, su duración coincidirá con el mayor plazo de los previstos en las legislaciones sectoriales para la emisión de sus respectivos informes, sin que pueda ser inferior al de información pública fijado por la legislación ambiental.

6. Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, emitirá informe único de concertación interadministrativa sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán realizar por sus propios medios la concertación interadministrativa aquellos Municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

7. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso de la concertación interadministrativa se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.”

En conclusión, se entiende solicitado informe anterior a la resolución motivada de competencia municipal descrito en el artículo 36.3 del RSR.

#### **NATURALEZA JURÍDICA, REQUISITOS de la solicitud**

Se desprende que cuando la Administración, en este caso el Ayuntamiento correspondiente, procede a resolver una consulta previa de viabilidad sobre suelos rústicos, no se limita a otorgar al solicitante una información sobre “el régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a los mismos”, sino que caso de resolver afirmativamente, y al establecer los “criterios mínimos definidores del contenido urbanístico”(64.7 TRLOTAU), estará procediendo a innovar un nuevo modelo urbanístico, modificando la ordenación estructural del vigente en el planeamiento general del municipio. Y es por lo mencionado que se configura la consulta previa de viabilidad, no como una consulta típica a la Administración recogida con carácter básico en el artículo 35 g) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sino como un verdadero acto administrativo configurador de nuevas situaciones jurídicas individualizadas, con los efectos que aquel conlleva.

**Requisitos.-** El artículo 64.7 TrLOTAU establece que la **solicitud** deberá especificar los siguientes extremos:

**Propuesta de ámbito espacial de la actuación** que se propone debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la letra c del número 1 del artículo 24.

**Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario**, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.

**Acreditación de la personalidad del solicitante**, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora.

El artículo 36.2 del RSR añade a lo anterior la necesidad de los siguientes documentos a aportar con la solicitud:

- c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como su conexión con las redes exteriores e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
- d) Informe de sostenibilidad económica

En relación a la propuesta espacial el documento presentado analiza una serie de enclaves escogiendo la alternativa ubicada en los términos municipales de Albares y Almoguera, por el motivo fundamental de las infraestructuras.

En relación al desarrollo de la actuación sí se contemplan diversas fases de ejecución pero no existe alusión alguna a la secuencia temporal lógica con el planeamiento de los municipios donde se asienta el polígono industrial. Dada la especificidad de la proyección, derivada del desmantelamiento de la Central nuclear de la zona y justificado el proyecto en la necesaria adopción de actuaciones que sustituyan la actividad económica de la zona, el interés del proyecto excede de las repercusión de la reclasificación en orden al simple estado urbanísticos de los municipios donde se pretende asentar. Ello unido a que afecta a dos términos municipales y adelantando que una de ellos carece de suelo urbanizable la actuación presentada tiene difícil encaje en esta previsión normativa de la consulta de viabilidad.

Es objeto a dilucidar en el supuesto concreto la justificación de la actuación urbanizadora en los términos exigidos en el artículo 13 de RSR, a saber:

*“a) que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definen las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes”.*

*“b) que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre la secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los Planes”.*

En síntesis se ha de argumentar que la actuación pretendida venga a atender necesidades u oportunidades que no estén contempladas ya por el planeamiento vigente, dado que en caso contrario no se darán las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de esa actuación urbanizadora a que se refiere el artículo 24.1 c) TRLOTAU toda vez que resultará inadecuada por innecesaria no haber agotado el suelos útil para tal fin sin necesidad de innovación., así como en caso contrario la adecuación y asunción de la actuación urbanizadora al modelo territorial fijado y previsto en el planeamiento municipal.

## **PLANEAMIENTO VIGENTE, MODELO TERRITORIAL y CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE LA PROPUESTA**

**En este punto hay que analizar DOS municipios dado que el enclave de la propuesta afecta a dos términos municipales de la serie de administraciones locales territoriales de esa naturaleza que componen el Consorcio urbanístico promotor.**

**El municipio de Albares cuenta en la actualidad con un instrumento de ordenación urbanística consistente en un Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 10 de octubre de 1978 que ha sufrido hasta la actualidad cuatro modificaciones (4-11-1994; 21-10-1998; 21-12-2000 y 15 de marzo de 2003)**

**De conformidad con lo expuesto en el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de CLM estos planes municipales se caracterizan por:**

**Artículo 25. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.**

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

- a. La clasificación del suelo, en urbano y rústico.**
- b. La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.**
- c. La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos**

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

Visto lo anterior estos municipios se caracterizan además de por un desarrollo muy moderado, en aplicación del instrumento elegido, en carecer de suelo urbanizable, presupuesto que se contrapone con la elección de la ubicación del Parque empresarial del Consorcio de Zorita, que parcialmente se ubica en ese término municipal.

El artículo 34 del TrLOTAU expone sobre la tramitación de los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación del Suelo Urbano en relación a actuaciones urbanizadoras que se puedan suscitar en los municipios con PDSU que no contiene clasificación de suelo urbanizable, lo siguiente

*4. Cuando en un Municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, justifiquen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, podrán tramitarse conjuntamente, la adaptación de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano a las propias de un Plan de Ordenación Municipal y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, mediante el procedimiento y con el contenido que reglamentariamente se determine. No obstante, la aprobación y adjudicación del Programa no podrá acordarse hasta la aprobación definitiva dicha adaptación.*

Dado que el Consorcio ha remitido ya la consulta de viabilidad a la Comisión de concertación interadministrativa, toda vez que la situación clasificatoria del suelo en el municipio de Albares podría impedir la viabilidad y desarrollo de la actuación en observancia de la legislación de aplicación se ha de acordar compromiso por el Consistorio de adaptar las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo a las determinaciones de un POM para el caso de que se considere viable por las administraciones sectoriales en las materias de su competencia, todo ello de conformidad y con las limitaciones establecidas en el apartado cinco del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico:

*5. Cuando la actuación urbanizadora declarada viable por el Ayuntamiento se pretenda realizar en un municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y su localización, su dimensión, o las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá acordarse en tanto no se apruebe definitivamente la adaptación de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano a las propias de un Plan de Ordenación Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 34.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el municipio de Almoguera son unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento cuya aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo se produjo el 23 de junio de 1982

Con posterioridad se han ido tramitando y aprobando diversas modificaciones puntuales, en concreto cinco y existen 4 planes parciales, todos ellos de uso residencial.

Hay que reseñar en primer lugar que las Normas Subsidiarias como instrumentos de Planeamiento han desaparecido de entre aquellos que regula la actual legislación urbanística castellano-manchega, pero conforme a la disposición transitoria segunda del TrLOTAU “conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley”, y “cualquier innovación de estos (...) instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y al contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma”.

La viabilidad del proyecto se cifra en términos de la documentación presentada en tres factores: el precio del suelo, la autovía de la Alcarria y la implicación de todos los agentes en el desarrollo de la referida propuesta.

## **PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS**

## II.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- **Ámbito del Sector:** 1.500.963,99 100,00%

- **Viales (tipo A y B):** 145.116,22m2 9,67%

- **Zonas verdes:** 182.849,46 12,18%

- **Equipamiento:** 75.268,82 m2 5,01%

- **Industrial :** 1.074.918,54 m2 71,62%

- **Terciario:** 10.000 m2 0,67%

- **DESI:** 12.810 m2 0,85%

### - Usos:

• **Uso Principal:** Industrial en todas sus categorías

• **Uso compatible:** Terciario, oficinas, Hotelero y comercio.

Vivienda exclusivamente para vigilante o guarda de instalaciones empresariales

- **Tipología de edificación:** Aislada, Pareada o adosada

- **Densidad máxima:** 30 parcelas por hectárea

- **Parcela mínima:** 1000 M2

- **Ocupación Máxima:** 80%

- **Edificabilidad neta de parcela:** 1.0 m2/m2 (100%)

- **Cesiones:** Estándares de la LrOTAU

**Desarrollo Urbanístico:** Programa de Actuación urbanizadora compuesto de Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización

- **Sistema de Gestión:** Gestión directa

### Identidad del solicitante:

En la documentación remitida se aporta como anexo 2 la publicación de los estatutos del Consorcio Urbanístico para el desarrollo industrial y económico de la Comarca e Zorita (BOP de Guadalajara nº 48 de 22 de abril de 2009).

La constitución fue acordada el 14 de abril de 2009 y la componen los Ayuntamientos de albares, Almoguera, Driebes, Mazuecos, Illana , Escopete, Moratilla de Los meleros, Hontoba, Sayatón, Fuentelancina, Albalate de Zorita y Pozo de Almoguera, sin perjuicio de la posibilidad de incorporación de nuevos miembros en los términos del artículo 1º de los Estatutos.

Entre los objetos y fines de este Consorcio se encuentran los siguientes (artículo 3º):

*Definir los criterios generales para la gestión urbanística e industrial del ámbito para el que se crea y coordinar la gestión del Desarrollo Industrial y Económico.*

*La coordinación de la actuación de los entes consorciados en el ejercicio de sus competencias.*

*La redacción y tramitación de los proyectos de infraestructuras.*

*La redacción de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística necesarios para el desarrollo de este ámbito*

**En relación al régimen económico el artículo 18 establece el fondo de financiación del Consorcio, señalando:**

*“para el cumplimiento de los fines del Consorcio, se procederá a la creación de un fondo de financiación, mediante el que se cubra estrictamente el coste de funcionamiento de sus servicios, según los presupuestos que se aprueben, pudiendo integrarse dicho fondo con los siguientes recursos económicos:*

- *Ingresos procedentes de otras administraciones públicas.*
- *Ingresos procedentes de los Entes consorciados.*
- *Ingresos de carácter privado.*
- *Aportaciones de particulares y entidades colaboradoras participantes en la actuación.*
- *Los procedentes de operaciones de crédito.*
- *Cualquier otro ingreso o recurso que autorice la Legislación Vigente.*

- *También constituirá recurso del Consorcio las aportaciones que las Administraciones consorciadas acuerden efectuar para la financiación de los gastos del Consorcio en actuaciones financiadas con cargo a los respectivos presupuestos, en los casos en que así se convenga por la Administración actuante y el consorcio.*
- *Ingresos procedentes de su propia gestión económica industrial.*

## **CONSIDERACIONES**

A la vista de lo expuesto estos Servicios consideran que:

Queda justificada la propuesta de reclasificación dada las especiales características del promotor, su objeto y finalidad, la cual deberá de tener en cuenta para su desarrollo las conclusiones e informes sectoriales realizados, en concreto en relación al informe urbanístico se sintetizan los siguientes condicionantes:

- Falta informe de la administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.
- Dada la incidencia en la CM-404 se requerirá informe de la Dirección general de carreteras antes de la resolución de la consulta de viabilidad.
- No existe un exhaustivo estudio de mercado del producto inmobiliario si bien si existe una comparativa de precio de suelos industriales en la zona de influencia, deberá completarse en los términos legales.
- No contiene informe de sostenibilidad económica, necesario aunque la gestión sea directa que deberá solventarse cuantificando al menos los recursos existentes del fondo de financiación del artículo 18 de los estatutos del Consorcio, y su suficiencia en relación con los gastos previsibles de la actuación, tampoco cifrados en la documentación adjuntada.
- En caso de resultar viable la propuesta, una vez tenidos en cuenta todas las deficiencias, el municipio de Albares deberá adaptar las determinaciones de su planeamiento municipal, consistente en PDSU a las determinaciones de un POM, siendo este un requisito imprescindible para la aprobación del PAU, toda vez que la aludida aprobación ha de ser posterior a esta adaptación.
- No consta información pública de la consulta, en los términos del apartado cuarto del artículo 36 del RSR.
- La resolución sobre la consulta previa deberá contener los criterios definidos en el apartado a) del artículo 36.4 del RSR y en todo caso la necesidad de presentar un PAU.

El P.A.U. deberá someterse al procedimiento regulado en el Art. 38.3 y 39 de la Ley. A los efectos de tramitación, se debe considerar que el mismo comporta una modificación de la Ordenación Estructural de ambos Planes generales municipales, con la especialidad ya vista para el término municipal de Albares.

El pronunciamiento de la Consulta Previa por los Ayuntamientos deberá ajustarse como mínimo al contenido del Art. 64.7.c) TriOTAU.

Esta Delegación no revisa en este acto la ordenación detallada presentada en el proyecto aportado al no proceder en la consulta presentada.

Los representantes de Educación y Cultura y Agricultura y Medio Ambiente, en relación a las competencias que ostentan sobre patrimonio arqueológico y evaluación ambiental, respectivamente, suscriben los datos de los informes que obran en el expediente de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda y que han sido indicados anteriormente.

La ponente señala al representante de Medio Ambiente que el expediente iniciado sobre consultas medioambientales para la modificación de Normas Subsidiarias no es correcto toda vez que deberá someterse el futuro PAU, en caso de que los municipios competentes resuelvan favorablemente la consulta de viabilidad que aquí se informa, así como necesariamente el POM al que debe adaptar su planeamiento general el municipio de Albares para poder acoger la propuesta presentada.

La representante del Consorcio, a su vez, Alcaldesa-presidenta de Albares, entrega en este mismo acto acuerdo plenario de 2 de diciembre de 2010 del municipio de Albares, aprobando el inicio del expediente

de redacción y tramitación de un Plan de Ordenación Municipal, como trámite preceptivo para la implantación del Parque Industrial y Empresarial en el municipio de Albares.

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

---

**INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE A LA CONSULTA DE VIABILIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL DE LA COMARCA DE ZORITA EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE ALBARES Y ALMOGUERA**

**Medio Ambiente.** Deberá observarse el Informe del servicio de evaluación ambiental sobre consulta previa de viabilidad de desarrollo de suelo Industrial en los términos municipales de Almoquera de 30 de julio de 2010.

El expediente iniciado sobre consultas medioambientales para la modificación de Normas Subsidiarias debe desistirse toda vez que deberá someterse el futuro PAU, en caso de que los municipios competentes resuelvan favorablemente la consulta de viabilidad que aquí se informa, así como necesariamente el POM al que debe adaptar su planeamiento general el municipio de Albares para poder acoger la propuesta presentada

**Informe Técnico sobre posibles afecciones al Patrimonio Histórico**

Resolución de 8 de noviembre de 2010, de afección al patrimonio arqueológico: Informe de los trabajos de Intervención arqueológica (prospección) relativos al "proyecto de Desarrollo de suelo industrial en Almoquera y Albares). En la misma establece la **necesidad de hacer una intervención a través de sondeos, perfilados de manera manual y documentados con datos arqueológicos con anterioridad a la obra, con el fin de valorar el yacimiento arqueológico documentado n la fase de prospección (yacimiento de Carramonte).**

Asimismo se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras, será de aplicación lo dispuesto en los artículos 44.1 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y 5 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, tanto de comunicación de hallazgos por parte de cualquier agente de la obra civil como garantizar su correcta valoración antes de continuar con la ejecución del proyecto en dicha área.

A fin de facilitar los controles o inspecciones que puedan realizar tanto los técnicos de la Consejería de Cultura como los cuerpos de Seguridad del estado, deberá existir un acopia del presente documento en la oficina de obra.

**En materia de urbanismo**

Queda justificada la propuesta de reclasificación dada las especiales características del promotor, su objeto y finalidad, la cual deberá de tener en cuenta para su desarrollo las conclusiones e informes sectoriales realizados, en concreto en relación al informe urbanístico se sintetizan los siguientes condicionantes:

- Falta informe de la administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

- Dada la incidencia en la CM-404 se requerirá informe de la Dirección general de carreteras antes de la resolución de la consulta de viabilidad.
- No existe un exhaustivo estudio de mercado del producto inmobiliario si bien si existe una comparativa de precio de suelos industriales en la zona de influencia, deberá completarse en los términos legales.
- No contiene informe de sostenibilidad económica, necesario aunque la gestión sea directa que deberá solventarse cuantificando al menos los recursos existentes del fondo de financiación del artículo 18 de los estatutos del Consorcio, y su suficiencia en relación con los gastos previsibles de la actuación, tampoco cifrados en la documentación adjuntada.
- En caso de resultar viable la propuesta, una vez tenidos en cuenta todas las deficiencias, el municipio de Albares deberá adaptar las determinaciones de su planeamiento municipal, consistente en PDSU a las determinaciones de un POM, siendo este un requisito imprescindible para la aprobación del PAU, toda vez que la aludida aprobación ha de ser posterior a esta adaptación.
- No consta información pública de la consulta, en los términos del apartado cuarto del artículo 36 del RSR.
- La resolución sobre la consulta previa deberá contener los criterios definidos en el apartado a) del artículo 36.4 del RSR y en todo caso la necesidad de presentar un PAU.

El P.A.U. deberá someterse al procedimiento regulado en el Art. 38.3 y 39 de la Ley. A los efectos de tramitación, se debe considerar que el mismo comporta una modificación de la Ordenación Estructural de ambos Planes generales municipales, con la especialidad ya vista para el término municipal de Albares. El pronunciamiento de la Consulta Previa por los Ayuntamientos deberá ajustarse como mínimo al contenido del Art. 64.7.c) TriOTAU.

Esta Delegación no revisa en este acto la ordenación detallada presentada en el proyecto aportado al no proceder en la consulta presentada.

-----

|  |
|--|
| <p><b>4º.- Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de <b>Molina de Aragón</b>.</b></p> |
|--|

Para este punto del orden del día se invitó al representante de la Corporación municipal quien ha delegado su asistencia e intervención en el Concejal de Patrimonio y Vivienda, D. J. Manuel Monasterio a su vez acompañado del Técnico redactor del PE.

Los Ponentes de este punto son D. Félix Julio Rodríguez López, Jefe de Servicio de Planeamiento y Dña. Marina Alba Pardo, Jefa de Sección del mismo Servicio de la Delegación Provincial de Ordenación del territorio y Vivienda de Guadalajara.

Se señala en primer lugar que en el expediente de la delegación que expone no han sido remitidos informe alguno de las administraciones sectoriales, aunque se conoce que a modo de ejemplo, ha sido objeto de pronunciamiento por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio en la sesión de 25 de noviembre de 2010.

El concejal expone en varias ocasiones la importancia y el trabajo desarrollado para ejecutar este plan especial simultáneo y preceptivo al tratamiento como Área de Rehabilitación Integral del casco histórico,

área que barca más superficie e incluye los proyectos de los servicios que se aportarán en este expediente para aprobación del PE.

En relación con el análisis urbanístico, Dña. Marina Alba determina las siguientes cuestiones del informe del Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial

#### **ANTECEDENTES**

Molina de Aragón municipio de 3871 habitantes, cuenta desde 1926 con declaración de conjunto histórico artístico, la normativa vigente de aplicación son las NN SS aprobadas con fecha 9 de octubre de 1996 y cuatro modificaciones puntuales, que no afectan al objeto del PEPCHA.

Con fecha 2 de agosto de 2010 se presenta por el Ayuntamiento documento del PEPCHA en soporte digital al objeto de su informe de acuerdo al Art. 36 del TRLOTAU y 135.2 b) del RP.

Las NNSS vigentes contemplan en el documento nº V un catálogo complementario de Bienes a Proteger y su grado de protección.

#### **DOCUMENTACIÓN DEL PEPCHA (Conforme Art. 84 de RP.)**

El documento aportado en soporte digital se ajusta en sus documentos al Art. 84 constando de:

**I. MEMORIA INFORMATIVA.**

**II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**III. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.**

**IV. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

**V. NORMAS URBANÍSTICAS.**

**VI. CONDICIONES URBANIZACIÓN.**

**VII. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

**VIII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

1. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES (PARTE 1ª).

**VIII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

1. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES (PARTE 2ª).

2. CATÁLOGO DE ELEMENTOS.

**VIII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.**

3. CATÁLOGO MONUMENTAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Analizado cada uno de estos documentos en su contenido formal se concluye que deberá corregirse, modificarse o completarse el mismo de acuerdo con el Art. 84 del RP en los siguientes aspectos:

- |  |
|--|
| <p>I. MEMORIA INFORMÁTIVA (<i>“Deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan ser afectados por el PE”</i>), <b>la memoria informativa pone de manifiesto distorsiones entre la realidad existente y la protección pretendida, que deberán ser concretados y aclarados aportando los documentos del planeamiento en vigor (NNSS) y reflejar de forma escrita y gráfica los aspectos del mismo que queden afectados por el PEPCHA.</b></p> <p>II. MEMORIA JUSTIFICATIVA (<i>“Memoria justificativa del objeto del PE”</i>), <b>se incluye en este documento el contenido del Art. 82 sobre determinaciones específicas de los PEPCHA, falta el desarrollo del articulado aplicado al municipio en concreto deberá: 1.identificar los elementos de interés cuya preservación se pretenda. 2. proponer las medidas de conservación, estética y funcionalidad. 3. regular la composición y el detalle de las nuevas construcciones y jardines, así como de las existentes que requieran intervención. 4. fijar los criterios para la ordenación y preservación de la</b></p> |
|--|

**estructura parcelaria histórica.**

- III. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (*“Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.”*) Se han realizado estudios pormenorizados sobre el estado actual de la edificación, si bien se echa en falta estudios de la situación actual de infraestructuras, viarios, servicios, factores económicos, etc...,
- IV. PLANOS DE INFORMACIÓN **No se han incorporado los planos de ordenación, catálogo e información de las NNSS vigentes que sirvan de referencia en el documento I para el análisis y comparación entre la situación actual del planeamiento y la que propone el PEPCHA.**
- V. NORMAS URBANÍSTICAS (*“Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.”*). Se incorpora la normativa que es una copia de la existente en las vigentes NNSS, sin aclarar si su aplicación al nuevo plano de ordenación y alturas supone un mantenimiento o modificación de la edificabilidad al igual que no se concreta la *“Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural”*. **El informe emitido por la Comisión de Patrimonio contempla modificaciones y correcciones a las determinaciones de las ordenanzas, por lo que una vez corregidas y asumidas por el planeamiento deberán de analizarse en cuanto a las posibles alteraciones del aprovechamiento y zonificación del planeamiento vigente, proponiendo si fuera necesario las medidas compensatorias para el cumplimiento de los estándares de la LOTAU.**
- VI. PLIEGO DE CONDICIONES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS se aporta pliego general, que deberá justificar su adecuación a los criterios de protección y salvaguarda del conjunto histórico de acuerdo al informe de la Comisión de Patrimonio, así como al resto de leyes en vigor y fundamentalmente ley de accesibilidad.
- VII. PLANOS DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN (*“Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido”*). **Deberá de incluirse un plano que permita identificar los BIC y sus entornos, así como los edificios catalogados y sus grados de protección. Igualmente se señalarán los suelos dotacionales, zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc.... edificios fuera de ordenación,...**
- VIII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS se incorpora el catálogo analizando e incluyendo en él con distintos grados de protección el conjunto de las edificaciones existentes en el casco urbano, sin distinguir entre los de nueva edificación y los edificios a proteger por su valor histórico, artístico, arquitectónico, etc...; dentro del documento del PECHA se han incluido artículos y consideraciones correspondientes al Catálogo, como la relativa a la definición de Ordenación Detallada y Estructural.  
**Deberá de corregir el documento de Catálogo ajustando su contenido y determinaciones al Art. 27 del TRLOTAU y Artículos 65, 66, 67,68, 69 y 70 del RP. El documento no contempla de forma expresa los BIC y sus entornos de**

protección, igualmente dado que el planeamiento vigente incluye ya un catálogo de bienes a proteger y define su grado de protección deberá de aportar documento de información de los bienes protegidos y su modificación con el nuevo CAT.

Se deberá distinguir entre las fichas de edificios a efectos de inventario o análisis y de las edificaciones que se quieran recoger en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en el que se deberá de contemplar en primer lugar los bienes de interés cultural.

El documento deberá contener las determinaciones específicas de los PEPCHA de acuerdo al Art. 82. del RP y en concreto:

*(“Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:*

- 1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda.*
- 2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.*
- 3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.*
- 4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.*
- 5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar”)*

#### **TRAMITACIÓN:**

Molina de Aragón ha iniciado el procedimiento de aprobación del PEPCHA ateniéndose al Art. 135.

El Art. 141 del R.P. establece el procedimiento de aprobación de los PEPCHA, enmarcados en el Art. 77.1.C) del R.P.; que deberán atenerse a los Art. 135 y 136 si afectan a la OE y al 138 y 139 si afectan a la OD.

ART. 143 establece que los CAT, cuando formen parte de la documentación de otros planes, se atendrán al procedimiento de aprobación del Plan del que formen parte.

El PEPCHA propone modificaciones de la Ordenación Estructural por lo que se considera adecuada la tramitación propuesta.

#### **OTRAS CONSIDERACIONES:**

Del análisis de la documentación gráfica del PEPCHA, respecto a la contemplada en las NNSS vigentes parece que se modifica la edificabilidad y aprovechamiento en algunas parcelas, por lo que deberá de realizarse el estudio comparativo, previendo en caso necesario la compensación de los estándares de planeamiento a los efectos del cumplimiento del Art. 31 y 39.2 del TRLOTAU.

- **Deben aportarse al documento los planos informativos del planeamiento vigente en cuanto a clasificación y calificación del área; así como CAT vigente y el análisis y justificación del resto del ordenamiento que se modifique en el Plan Especial.**
- En la pag. 5 del libro V se deberá modificar la regencia a plan parcial por plan especial.
- El documento V hace referencia a área de rehabilitación preferente y obligatoria, pero no fija ni concreta ninguna.

- En la ordenanza del casco se establece un fondo máx. de 16m. , pero se incorporan nuevos criterios que modifican la edificabilidad resultante sin un estudio formal de las mismas *"No obstante, lo anterior prevalecerá como fondo máximo el del edificio Preexistente en la parcela, en su caso."* Y *"salvo en aquellos espacios definidos con la categoría de zona verde privada"*.
- **No se incorporan los planos de calificación de suelo con los diferentes usos ni se hace referencia a zonas verdes o sistemas generales y locales.**
- **Se deberá incluir un análisis completo del estado actual del espacio delimitado por el PEPCHA, su relación con el planeamiento vigente, su diagnóstico y conclusiones, que permitan establecer y concretar los objetivos, procedimiento y normativa de aplicación en cada caso.**
- **La alteración de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento del planeamiento actual podría suponer la clasificación como suelo no consolidado de determinadas zonas de acuerdo al Art. 45 del TRLOTAU y el Art. 105 del RP, así mismo no se hace mención del suelo urbano no consolidado de las actuales NNSS y donde se contemplan dos unidades de actuación.**
- **La documentación del Plan Especial en relación al análisis de los espacios urbanos, estado de infraestructuras, accesibilidad, es escasa y de poca definición.**
- **Las ordenanzas del PE contemplan los casos de licencias de obras en edificios con protección, pero no se definen en los casos de protección genérica y en solares, por lo que deberá incluirse su tramitación toda vez que la concesión de licencias no vendrá ya supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio (art. 20.3. de la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.**
- **Se deberá incluir la definición del cómputo de alturas de la edificación en sección a los efectos de definir y concretar la edificación bajo cubierta, y la composición de los elementos de fachada,... dado que el punto A." del Art. 2.3.3.7, de Condiciones estéticas y compositivas, permite las troneras y huecos en cubierta.**
- **No se han propuesto ni establecido Ámbitos de protección en el PEPCHA, aunque aparecen análisis de zonas en los documentos informativos.**
- **Se deberá ajustar en las ordenanzas y condiciones estéticas a las condiciones que determine la Comisión de Patrimonio.**
- **No se aportan informes del resto de las administraciones y organismos competentes.**

## **CONCLUSIÓN:**

El documento presentado a informe deberá rehacerse de acuerdo a las consideraciones manifestadas en el presente informe, incluyendo en el documento la información sobre el planeamiento vigente en el área del PEPCHA, su análisis, propuesta de modificación y justificación, en base al objetivo pretendido por el plan especial en desarrollo de los objetivos, metas, criterios generales y diagnóstico señalados en el documento I del PEPCHA y que se reproducen a continuación:

### **"2. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.**

*De los estudios históricos efectuados sobre la Ciudad se pueden extraer varias conclusiones:*

- *Por un lado se han producido alteraciones importantes en el conjunto urbano con la pérdida de edificios de gran valor histórico y arquitectónico, siendo sustituidos en buena parte por otros edificios discordantes con el entorno y con cambios de usos significativos.*

• Por otra parte se ha acentuado el deterioro de los edificios históricos con cierto valor ambiental, siendo también sustituidas en algunos casos por otros de construcción completa sin tener en cuenta los parámetros mínimos de sintonía y diálogo con el medio urbano circundante. En muchos casos y de forma alarmante se han provocado rupturas en las líneas de altura de cornisa, aumentándose el volumen edificable.

• En ciertos ámbitos se han producido agregaciones de parcelas para edificación conjunta provocando la ruptura de los ritmos propios de huecos exteriores, así como la pérdida de las tipologías de edificación preexistentes.

• Los bordes del Conjunto Histórico, especialmente los edificios junto al Río y junto a la Carretera N-211 se encuentran cada vez de forma más acusada en un gran nivel de deterioro. Las distancias de afección provocan unos vacíos entre lo edificado y el río o carretera sin un nivel aceptable de ordenación y urbanización.

No obstante, y en gran medida debido a la inclusión del Conjunto Histórico de Molina de Aragón dentro de los programas "A Plena Luz", de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y a la intervención en el proceso de concesión de licencias de obra de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y el

Ayuntamiento de Molina de Aragón, se ha podido recuperar en gran medida ciertos valores del Patrimonio Histórico y arquitectónico de Casco. A ello ha contribuido en buena parte la normativa urbanística en vigor desde 1.996, las Normas Subsidiarias Municipales, que ya introdujeron unos criterios de protección y conservación tanto de la edificación como del conjunto urbano, como gracias al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos complementario del presente Plan Especial, aprobado provisionalmente en el año 1.996, que en gran medida ha servido como referente del Molina edificado en esa fecha.

Por ello el presente documento recoge la revisión completa de todas fichas de las edificaciones del Conjunto Histórico de Molina de Aragón.

### **3. METAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.**

#### **3.1. METAS.**

Como marco general de referencia hay que señalar las metas más significativas hacia las que se configuran las actuaciones e intervenciones del Plan Especial, reseñadas sin ningún orden de preferencia:

- Proteger el Conjunto Histórico existente evitando cualquier interpretación falsa del pasado.
- Ordenar el Conjunto Histórico por medio del descubrimiento y utilización de las invariantes arquitectónicas que lo conformaron.
- Conseguir interesar tanto a la iniciativa pública como a la privada en esta labor, de una forma activa y participativa.
- Mejorar las condiciones de vida y la actividad en el Centro Histórico.

En resumen, se trata de ayudar a la ciudad para que encuentre su pasado su presente y su futuro.

#### **3.2. OBJETIVOS.**

Puestos de manifiesto los problemas existentes, y una vez definidas las metas, establecemos un sistema de objetivos que nos faciliten la tarea de acercamiento a la consecución de esas metas.

- Para llegar a una mayor claridad las estructuraremos en diversos ámbitos:
- En relación con el patrimonio edificado.
- Proteger y conservar el patrimonio edificado de valor.
- Arbitrar los mecanismos adecuados para la sustitución y adaptación de los edificios discordantes con el entorno.
- Establecer el marco de referencia que posibilite las adecuaciones de la edificación histórica a las condiciones mínimas en materia de salubridad e higiene.
- Posibilitar la permanencia de los usos existentes en el Conjunto Histórico en el marco de la consideración de Molina como centro comarcal.

En relación con el espacio público.

- Ordenar el uso de los espacios públicos como espacios de relación y comunicación.
- Recuperar el carácter estancial, peatonal o rodado de los distintos espacios.
- Recuperar los límites del Conjunto Histórico.

### **2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito delimitado como Conjunto Histórico-Artístico en la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 9 de octubre de 1.996, engloba al correspondiente a la declaración del Conjunto Histórico-Artístico efectuada por Bellas Artes en 1.926.

Por tanto en el Presente Plan Especial se toma como referencia esa delimitación por cuanto incluye a la efectuada en 1.926 y la define de una forma más pormenorizada concretando y asumiendo el entorno propio de la delimitación de 1.926.”

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

---

## **INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE MOLINA DE ARAGÓN QUE RECOGE EL PRONUNCIAMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES**

**Medio ambiente.-** Expediente: PLA-GU-10-0010, el cual su situación actual es la revisión de la memoria ambiental. Se tramitará conforme a la legislación de aplicación.

**Accesibilidad.-** será de obligatoria observancia laas consideraciones del Técnico de Accesibilidad que se pasan a sintetizar:

**APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.-**El cumplimiento de la Accesibilidad en Castilla-La Mancha se regula mediante la **Ley 1/1994, de 24 de mayo**, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, mediante el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha que la desarrolla (**Decreto 158/1997 de 2 de diciembre**) y la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se citan a continuación las referencias del articulado que sustentan el contenido del presente Informe.

El Art. 4 de la Ley 1/1994 establece los criterios básicos de accesibilidad urbanística y se reproduce a continuación:

*“1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano.*

*2. Los criterios básicos que se establecen en la presente Ley se deberán recoger en los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y subsidiarias, y en los demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como en los Proyectos de Urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquéllos.”*

El Art. 11 del Código de Accesibilidad se refiere a “Planificación y urbanización de espacios urbanos accesibles”, y manifiesta de forma textual en sus tres primeros puntos:

*“1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el Artículo 4.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.*

*2. A los efectos del apartado anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana, las normas subsidiarias y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, deberán garantizar la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios de uso público, y observarán las prescripciones y los criterios básicos establecidos en este Capítulo.*

*3. Los Ayuntamientos y demás Entidades Públicas que aprueben los instrumentos de planeamiento o ejecución a que se refiere el párrafo anterior y otorguen las licencias o autorizaciones, cuidarán del estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley y de este Decreto, debiendo denegar las que no se ajusten a los mismos.”*

El artículo 1. de la **Orden VIV/561/2010** recoge el Objeto de este documento técnico, indicando:

*1. Este documento técnico desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados tal y como prevé la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.*

2. Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, garantizarán a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

3. Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

El artículo 2. de la misma orden se concreta el ámbito de aplicación:

1. El ámbito de aplicación de este documento está constituido por todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que lo componen situados en el territorio del Estado español. Las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de espacios públicos urbanizados que contiene la presente Orden se aplican a las áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. En las zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad.

**JUSTIFICACIÓN NORMATIVA.-** En cumplimiento del art. 4 de la Ley 1/1994, el Plan Especial debe integrar requisitos de accesibilidad entre sus exigencias, objetivos y planteamientos generales, así como en sus determinaciones tanto de la ordenación estructural como de la ordenación detallada.

El art. 12 del Código de Accesibilidad establece la adaptación de los espacios urbanos existentes” y manifiesta de forma textual:

*“1.- las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.*

*2.- A los efectos que establece el apartado anterior, las Entidades Locales deben elaborar programas específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, el orden de prioridades con el que se ejecutarán y los plazos de realización”*

En su art. 20.3 el Reglamento de Planeamiento exige para el conjunto del suelo urbano, **“el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes”.**

El art. 24.3 del Reglamento de Planeamiento define los Tipos de zonas verdes y equipamientos públicos. Y determina que se localicen de forma **“que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidos las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad”.**

En el Art. 41.2. c) del Reglamento de Planeamiento se exige incorporar en la Memoria justificativa de los Planes de Ordenación Municipal:

**“Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación”.**

Además, en el Art. 49.3.b) del mencionado Reglamento de Planeamiento se establece como determinación a incluir en los Planos de Ordenación de los POM respecto a la ordenación detallada:

**“El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas”.**

**METODOLOGÍA.-** Los distintos documentos se han revisado de forma detallada pero parcial, dado el carácter sectorial del presente informe. Se ha atendido exclusivamente al cumplimiento e integración de las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley de Accesibilidad y el código de Accesibilidad en Castilla- La Mancha, y la Orden VIV/561/2010. Sin perjuicio del cumplimiento de la Legislación vigente que le sea de aplicación.

**ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-** La documentación del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Molina de Aragón presentada por este Ayuntamiento, consta de los siguientes documentos, todos ellos presentados en soporte informático y sin visado colegial.

- DOCUMENTO I.- Memoria informativa
- DOCUMENTO II.- Memoria justificativa
- DOCUMENTO III.- Estudios complementarios
- DOCUMENTO IV.- Planos de información
- DOCUMENTO V.- Normas Urbanísticas.
- DOCUMENTO VI.- Pliego de condiciones de obras de urbanización e infraestructuras
- DOCUMENTO VII.- Planos de ordenación y protección
- DOCUMENTO VIII: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Conforme al artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento, **“la documentación de los Planes Especiales deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de estos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.** Se formalizará tanto en soporte escrito, gráfico como informático.”

## 6. COMENTARIOS AL “DOCUMENTO Nº I”.- MEMORIA INFORMATIVA.

6.1. La memoria informativa debe hacer referencia a la **adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales** aplicables según establece el artículo 30.1 del DL 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU. En este caso, la normativa vigente de accesibilidad en Castilla La Mancha y en el Estado, es decir:

- *Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.*
- *Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad.*
- *Orden VIV/561/2010*

6.2. En el apartado 3 del punto 2 de la Memoria Informativa se debe incluir como **objetivo en relación con el patrimonio edificado:** dar cumplimiento a la disposición adicional séptima: **“en los edificios protegidos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha, se adecuará el cumplimiento de estas normas a las condiciones de conservación y mantenimiento según sus características específicas y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación sobre esta materia. En estos casos se habilitarán las ayudas técnicas necesarias para que estos edificios se adecuen, en la medida de lo posible, para las personas con limitación en sus capacidades.”**

En ese mismo apartado, se incluirá como **objetivo en relación con el espacio público:** el **“establecer las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad a personas discapacitadas eliminando las barreras arquitectónicas urbanísticas a tenor de lo dispuesto en la Ley 1/1.994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla (decreto 158/1.997 de 2 de Noviembre)”**.

6.3 Debido a que en la memoria informativa se deben **analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del Plan,** se debe hacer mención genérica del estado de los elementos de urbanización (pavimentos, aceras, redes de distribución, jardinería, etc) y del mobiliario urbano (semáforos, señalización, papeleras, contenedores, alcorques y todos aquellos elementos que interfieran en el itinerario accesible). Además se deberá hacer mención genérica a la forma de los vados en los pasos de peatones y la pendiente transversal máxima. **Justificar que tanto los elementos de urbanización como el mobiliario urbano garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y no discriminación de todas las personas.**

6.4 Respecto a las zonas verdes y equipamiento dotacional, se deben definir aquellos que en la actualidad dispone el Municipio. Se debe justificar que son accesibles tanto en su acceso como en su recorrido por el interior y disfrute de los elementos singulares del espacio y de los servicios higiénicos por todas las personas con independencia de sus capacidades físicas y psíquicas.

6.5 No se hace mención a la justificación de la reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida ni a la dimensión mínima de estas plazas tal y como se indica en el artículo 26 del Código de accesibilidad sobre Aparcamientos.

*En el caso de tener que realizarse alguna actuación para garantizar la accesibilidad a los equipamientos y espacios urbanos existentes, será necesario indicar un plazo de ejecución de dicha actuación, y dar las pautas para el desarrollo del planeamiento que legitime la actuación.*

#### COMENTARIOS AL “DOCUMENTO Nº II”.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

7.1 El presente Plan Especial desarrolla las NNSS de Molina de Aragón. Estas normas subsidiarias tienen la consideración y tratamiento de planeamiento general a todos los efectos, por tanto, conforme al artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento, *“la documentación de los Planes Especiales deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de estos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.”*

7.2 En el apartado 1 sobre Necesidad y Oportunidad del Plan **se debe hacer mención a la normativa de accesibilidad**, es decir a la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, al Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha que la desarrolla (Decreto 158/1997 de 2 de diciembre) y a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

7.3 Se incluirá un apartado: **Determinaciones del Plan Especial**, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento: *“Los Planes Especiales (PE) establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto...”*. El artículo 30.1 del decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la LOTAU contempla que: *“...diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica”*. Dichas determinaciones contemplarán el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

7.4 El apartado 4, Determinaciones Específicas del Plan Especial, debe desarrollarse por completo, incluyendo las siguientes consideraciones:

- En el punto 4.1, se incluirá una relación de los elementos de interés a preservar. Se considera necesario incluir que se garantizará un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos, y la existencia de un itinerario accesible que permita un recorrido urbanizado continuo que los comunique para acceder a los diferentes espacios de uso público y edificaciones, conforme el punto 1.1. del Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- En el apartado 4.2, “medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación”, no se mencionan las medidas a adoptar para la adaptación de los espacios urbanos existentes, según contempla el artículo 12 del Código.
- En el punto 4.3, “regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines”, no se menciona que en las edificaciones, los voladizos y elementos que sobresalgan de fachada dejarán una altura libre de paso no inferior a 2,20 conforme el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.
- Respecto a los jardines y zonas verdes, deberá indicarse el trazado de los caminos que discurren por las zonas verdes, haciendo hincapié en los itinerarios, anchos, pendientes longitudinales y transversales, pavimentación de los itinerarios peatonales, pasos de peatones, vados peatonales,

mobiliario urbano, disposición de los hidrantes, ubicación del alumbrado público, señalización vertical, contenedores para residuos, plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida (tanto justificación de su número como la descripción de sus dimensiones y formas de acceso desde la acera), como todos aquellos factores que influyan en la Accesibilidad.

- Se recuerda que ha de puntualizarse que los árboles situados en un itinerario peatonal, tendrán cubiertos los alcorques con rejas o elementos enrasados con el pavimento, de forma que no invadirán el itinerario.
- En el apartado 4.4 de ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, se considera necesario *incluir y justificar que la ordenación permitirá el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas, independientemente de su capacidad física, psíquica o sensorial*. Por lo que se deberá dar cumplimiento a la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha regulada por la ley 1/1997 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla –La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realizará mediante itinerarios de peatones que resulten accesibles en las condiciones establecidas en el anexo 1 del código de accesibilidad y el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010. Como nos encontramos en un espacio urbano existente, se aplicará el artículo 12 del código de accesibilidad que indica que estos se adaptarán gradualmente. Se informa que conforme el artículo 14.4 del Código de Accesibilidad: *“en la previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico protegido, se pueden admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia”*.
- No se indican las plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida según el artículo 9 de la Ley 1/1994 y el artículo 15 del D 158/1997. De igual forma tampoco se resuelve las dimensiones de estas ni la forma de acceso de la acera a estas plazas y viceversa, conforme el artículo 26 del Código de Accesibilidad.
- No se hace mención a los distintos tipos de pavimentos a utilizar en viales, aceras, vados peatonales, accesos a plazas de aparcamiento reservadas a personas con movilidad reducida, en esquinas, zonas de mobiliario urbano, medianas, etc.
- Deberá justificarse que tanto los *elementos de urbanización* como el *mobiliario urbano* son accesibles.
- Debe indicarse la ubicación y características del mobiliario urbano y justificar su adaptación al apartado 1.3 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010. Se recuerda que este no supondrá obstáculo en los itinerarios peatonales.
- No se hace una descripción de las secciones de los viales, indicando los anchos de las aceras, anchos de las bandas de aparcamientos y ancho de las medianas en su caso.
- No se define la forma de solucionar los pasos de peatones y sus vados.
- No se hace mención a la forma de resolver los accesos rodados de vehículos a las parcelas
- Se debe incluir la definición del acceso y circulación interior de las zonas verdes y de las áreas de equipamiento dotacional que ha de ser accesible.

7.5 Según el apartado c) del artículo 41 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, se hace necesario el análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación. Se realizará e incorporará a este plan especial un Análisis del tráfico y de la Movilidad de la zona a ordenar. En este apartado deberá analizarse y definirse la situación actual de los viarios e itinerarios peatonales y mixtos, exponiendo las circunstancias que incidan en la accesibilidad, si existen o no aceras así como definiendo sus anchos, pendientes longitudinales, transversales, ubicación del mobiliario y altura libre de obstáculos de acuerdo con lo previsto en el Código de Accesibilidad y en la Orden VIV/561/2010.

7.6 Se incluirá un Programa Específico para adaptar la accesibilidad de los espacios públicos, de acuerdo con el artículo 12 del Código de Accesibilidad. Este Programa deberá contener como mínimo, un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con el que se ejecutarán y los plazos de realización.

*Dentro de las actuaciones a llevar a cabo, se tendrá en cuenta la solución a los viarios que no tienen aceras, o a las aceras que tienen unas dimensiones de paso libre inferior a las establecidas en la normativa de accesibilidad. Además se indicarán las pendientes transversales de las aceras, la ubicación del mobiliario urbano, alumbrado público, contenedoras de residuos, etc para que no supongan un obstáculo en el itinerario peatonal accesible. En cuanto al*

*pavimento, se definirá el tipo de pavimento en los viales, las aceras y en los caminos que discurren por las zonas verdes, como la señalización de esquinas, vados, etc. con pavimento diferenciado. Se hará mención a los pasos de peatones y a los vados de vehículos y peatonales.*

Se recuerda que conforme el artículo 14.4 del Código de Accesibilidad: “en la previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico protegido, se pueden admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia”.

### COMENTARIOS AL “DOCUMENTO III” ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

El apartado 3 de este capítulo se incluye como estudio complementario el “análisis del espacio urbano y la edificación”, y en concreto en el 3.1., se hace un estudio de la **conformación del espacio urbano**. Únicamente se adjuntan planos muy esquemáticos que no contemplan ningún aspecto de accesibilidad. Estos **deberán completarse conforme a las siguientes consideraciones:**

- Se deberán indicar las zonas de equipamiento y los itinerarios peatonales o mixtos de acceso a estos.
- Deben describirse los *itinerarios existentes (peatonales o mixtos)*, indicando el ancho de cada uno, la pendiente longitudinal y transversal y el tipo de pavimento. Es conveniente adjuntar secciones de los diferentes tipos: peatonal y mixto.
- De igual forma deberán indicarse la *ubicación de las aceras, el ancho de las mismas, su pavimentación y pendientes*.
- En cuanto a los obstáculos que puedan encontrarse en las aceras se deberán definir las *características generales de las rejillas, sumideros, hidrantes así como la ubicación de los armarios de acometidas de las instalaciones, mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público y la colocación de los contenedores de residuos*.
- También deberán recogerse gráficamente la *ubicación y características de los pasos de peatones, rampas, escaleras, isletas y vados*.
- Además se deberá establecer la *reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida y sus características. Así como la definición de la configuración y características de los viarios de coexistencia o itinerarios mixtos*.

### COMENTARIOS AL “DOCUMENTO IV” PLANOS DE INFORMACION

Se recuerda que conforme el artículo 84.1 del Reglamento de Planeamiento, **“la documentación de los Planes Especiales deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de estos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen.**

Además, el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento establece que: ***“Los Planes Especiales (PE) establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto”***

Por todo ello, los planos de información deberán contener la documentación indicada en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

### COMENTARIOS AL “DOCUMENTO V” NORMAS URBANÍSTICAS

Conforme al artículo 84.2.e., las Normas Urbanísticas comprenderán las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable. Deberán incluir el contenido indicado en el artículo 43, 44 y 46 del reglamento de planeamiento.

**10.1** En el apartado 1.2.- Ámbito de aplicación. Dice textualmente: “El Presente **Plan Parcial** es de aplicación en el ámbito delimitado como CONJUNTO HISTORICO en los Planos de Ordenación y Protección”. **Se debe sustituir Plan Parcial por Plan Especial.**

10.2 En las normas urbanísticas *no se hace mención a las condiciones de accesibilidad*, se debe incluir un apartado de “Condiciones de Accesibilidad” donde se especifique que en zonas de uso público, comercial, terciario y dotacional se debe cumplir de la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, concretamente el Art. 12 “Accesibilidad en los edificios de uso público” donde se expone lo siguiente:

“12.1 se efectuarán de forma que sean accesibles la construcción o ampliación de los edificios de uso público, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos.

12.2 Cuando un servicio público se preste en un conjunto de varias edificaciones o instalaciones, deberá existir entre ellas al menos un itinerario peatonal accesible que las comunique entre si y con el exterior, en la forma prevista en esta ley para estos itinerarios”

En el Capítulo II artículo 11 de la Ley 1/1994, se determinan los edificios considerados de uso público.

Los equipamientos han de ser accesibles, permitiendo el libre acceso y fácil desenvolvimiento a las personas con limitaciones. En ellos deberá garantizarse un acceso desde el exterior desprovisto de barreras u obstáculos.

En el caso de permitirse instalaciones provisionales o ligeras” se deberá incluir, que estas construcciones provisionales deben de ser accesibles, cumpliendo las especificaciones recogidas en la normativa de accesibilidad, ya que según el art. 8 en su apartado 3 del Decreto 158/1997 Código de Accesibilidad se consideran de uso público como “las instalaciones de uso público, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubiertas total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos culturales, comerciales u otros”

10.3 En el apartado “1.5.3.2.- Deberes de conservación de los bienes catalogados”, se incluirá y justificará la disposición adicional séptima de la Ley 1/1994 de Accesibilidad que contempla que: “*en los edificios protegidos de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha, se adecuará el cumplimiento de estas normas a las condiciones de conservación y mantenimiento según sus características específicas y siempre se acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación sobre esta materia. En estos casos se habilitarán las ayudas técnicas necesarias para que estos edificios se adecuen, en la medida de lo posible, para las personas con limitación en sus capacidades.*”

10.4 En el apartado “2.3.3.7.- Condiciones estéticas y compositivas, punto A.3, no se menciona que *los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20m* según el artículo 25 de la Orden VIV/561/2010. *En el punto A.4, no se indica que las bajantes deberán dejar una anchura libre de paso no inferior a 1.80* según el artículo 5.2.b de dicha Orden. En el punto D: Elementos salientes, deberá indicar que *todos los elementos salientes adosados a la fachada deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20m* según el artículo 25 de la Orden VIV/561/2010, y no a 2.00 según contempla el Plan.

10.5 *Se debe incluir la ordenanza de Red Viaria*, que recoja todas las características y condiciones de diseño para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad. Respecto a esta ordenanza además de incidir sobre las características que ha de cumplir un itinerario accesible, se debe añadir que el mobiliario urbano ha de ser accesible a través de un itinerario accesible y cumplirá con las condiciones establecidas en el capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010 y en el punto 1.3 del Anexo I del Código de Accesibilidad, adoptando lo más restrictivo. Como mínimo, un elemento de mobiliario de uso público para cada uso diferenciado ha de ser accesible y el itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible según el apartado 2.1 del Anexo 2 del Código y el capítulo III de la Orden VIV/561/2010.

*Esta ordenanza recogerá las condiciones que deben cumplir los itinerarios accesibles, los elementos de urbanización y el mobiliario urbano.*

*Se hará mención al ancho de las aceras, deberá quedar correctamente definida la ubicación de farolas, armarios de acometida y todos aquellos electos que puedan suponer un obstáculo en el itinerario peatonal accesible.*

Se definirá cómo ha de ser la pavimentación y cuándo y cómo se realizará un cambio de ésta. En cuanto a su textura y color ha de variar en las esquinas, paradas de autobús, en vados para detectar los pasos de peatones, etc. Respecto a las esquinas se dispondrá una franja de 60 cm de baldosas de diferente textura y color en el perímetro junto al bordillo.

También ha de hacerse mención a la forma de solucionar los vados para pasos de peatones y para acceso de los vehículos al interior de las parcelas. Así como alturas libres, alcorques, pendientes, pasos de peatones, sendas peatonales en zonas verdes, dimensión de plazas de aparcamiento reservado a personas con movilidad reducida, acceso a las plazas de aparcamiento y reserva de éstas.

En cuanto a los obstáculos que puedan encontrarse en las aceras se deberán definir las características generales de las rejillas, sumideros, hidrantes así como la ubicación de los armarios de acometidas de las instalaciones, mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público y la colocación de los contenedores de residuos.

Además se deberá establecer la reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida y sus características. Así como la definición de la configuración y características de los viarios de coexistencia o itinerarios mixtos.

Todo ello conforme la normativa recogida en el apartado 2 de este informe.

10.6 Se recuerda que según el artículo 12 del Código de accesibilidad:

*“1.- Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano se adaptarán gradualmente en la forma que determina la Ley 1/1994 y el presente Decreto.”*

*“2.- A los efectos que establece el apartado anterior, las entidades locales deben elaborar Programas Específicos de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el presente Decreto. Dichos Programas Específicos deberán contener, como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán, y los plazos de realización.”*

10.7 Se debe incluir una norma urbanística de Accesibilidad en la Edificación, que contemple el cumplimiento del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. En esta modificación se incluye la Exigencia Básica SUA9 Accesibilidad: por la que se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

## 11. COMENTARIOS AL “DOCUMENTO VI” PLIEGO DE CONDICIONES DE OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS

11.1 En el primer párrafo se debe incluir como objeto: *“garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano”*.

11.2 En el apartado 2: “condiciones de diseño”, indica que se estará a lo dispuesto en el capítulo 10 de las NNSS. Tras examinar dicho documento se comprueba que **no cumple con la normativa actual de accesibilidad:**

- Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.
- Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad.
- Orden VIV/561/2010

En este apartado se debe mencionar que dichas condiciones de diseño se adecuarán a la normativa de accesibilidad vigente en la actualidad. Se considera necesario desarrollarlas de forma detallada en este apartado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se describirán las condiciones de diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones, que se realizará mediante itinerarios de peatones (y mixtos) que resulten accesibles en las condiciones establecidas en el anexo I del código de accesibilidad y en artículo 5 de la Orden VIV/561/2010. Se recuerda que la previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico y en lugares naturales protegidos puede admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia.
- Respecto a los elementos de urbanización como vados, pasos de peatones, escaleras, rampas, pavimentos,

rejillas, alcorques, etc, se indicarán las condiciones de diseño y colocación que deben cumplir, según el capítulo V de la orden VIV/561/2010 y el apartado 1.2 del anexo I del Código.

- Se reservarán plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, conforme lo establecido en el artículo 15 del código y el capítulo IX de la orden VIV/561/2010. Se indicarán también los requisitos de ubicación y dimensiones que han de cumplir para ser accesibles de acuerdo a la normativa.

- Los elementos de mobiliario urbano de uso público se definirá su diseño y ubicación según lo establecido en el capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010 y el apartado 1.3 del anexo I del Código de accesibilidad, para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. En cada espacio público accesible, como mínimo un elemento del mobiliario urbano para cada uso diferenciado ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del Anexo 1. El itinerario de aproximación a estos elementos de mobiliario ha de ser accesible en las condiciones establecidas en el apartado 1.1. del Anexo 1.

- Es necesario mencionar los criterios de ubicación y diseño de las áreas de estancia como: parques, jardines, sectores de juego y playas urbanas, regulados en el capítulo IV de la orden VIV/561/2010.

- Se deberá definir la forma de resolver los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares, conforme al capítulo VI de la orden VIV/561/2010.

#### COMENTARIOS AL “DOCUMENTO VII” PLANOS DE ORDENACION Y PROTECCION.

No se presentan planos que contengan la Ordenación Detallada, ya que únicamente se aportan 4 planos entre los que se encuentran los planos de delimitación, de niveles de protección y de alturas de las edificaciones.

Por lo tanto se deberán aportar los planos que contengan información acerca de los siguientes aspectos:

- situación de pasos de peatones
- situación de vados de peatones, detalles, geometría, pavimentación, pendientes...según art. 1.2.1 del Código de Accesibilidad
- Aparcamientos reservados para personas de movilidad reducida, ubicación, señalización, dimensiones, forma de acceso a la acera, espacios de aproximación...según art. 1.2.5 del Código de Accesibilidad
- Mobiliario urbano, ubicación, pavimentación para su accesibilidad, situación de alcorques...según art. 1.3.1 del Código de Accesibilidad
- Pavimento, marcar los distintos tipos de pavimento para acceso a los distintos elementos de urbanización...según art. 1.1.1 del Código de Accesibilidad
- Señalización de las pendientes transversales y longitudinales de los distintos itinerarios peatonales, cumpliendo lo especificado en el art 1.1.1 del Código de Accesibilidad
- Secciones que definan las pendientes transversales de las aceras, así como la ubicación del alumbrado público, el espacio destinado a acera y dentro de esta el espacio correspondiente al itinerario peatonal y el espacio destinado a la ubicación del mobiliario urbano.
- Y todos aquellos factores que influyan en la accesibilidad de la urbanización.

**CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.-** Examinada la documentación aportada, de acuerdo con la Normativa Vigente de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, se informa que esta documentación relativa al “Plan de Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico de Molina de Aragón (Guadalajara), **no cumple con las especificaciones determinadas en la Normativa en materia de Accesibilidad: Ley 1/1994, Decreto 158/1997 y la Orden VIV/561/2010**, por lo que deberán realizarse las modificaciones y mejoras indicadas en los anteriores

puntos, para dar cumplimiento al Art. 135.2 b y al Art. 138.2.3º, del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística de Castilla – La Mancha y continuar su tramitación.

---

**Cultura:** Este informe se remite a lo establecido por la Comisión provincial de Patrimonio Histórico el 25 de noviembre de 2010, dado la especialidad del instrumento urbanístico y su incidencia en las competencias de otra Comisión que ya ha trasladado el acuerdo a la Corporación Municipal

---

**Urbanismo.-** El documento presentado a informe deberá rehacerse de acuerdo a las consideraciones siguientes, incluyendo en el documento la información sobre el planeamiento vigente en el área del PEPCHA, su análisis, propuesta de modificación y justificación, en base al objetivo pretendido por el plan especial en desarrollo de los objetivos, metas, criterios generales y diagnóstico

Del análisis de la documentación gráfica del PEPCHA, respecto a la contemplada en las NNSS vigentes parece que se modifica la edificabilidad y aprovechamiento en algunas parcelas, por lo que deberá de realizarse el estudio comparativo, previendo en caso necesario la compensación de los estándares de planeamiento a los efectos del cumplimiento del Art. 31 y 39.2 del TRLOTAU.

- **Deben aportarse al documento los planos informativos del planeamiento vigente en cuanto a clasificación y calificación del área; así como CAT vigente y el análisis y justificación del resto del ordenamiento que se modifique en el Plan Especial.**
- En la pag. 5 del libro V se deberá modificar la referencia a plan parcial por plan especial.
- El documento V hace referencia a área de rehabilitación preferente y obligatoria, pero no fija ni concreta ninguna.
- En la ordenanza del casco se establece un fondo máx. de 16m. , pero se incorporan nuevos criterios que modifican la edificabilidad resultante sin un estudio formal de las mismas *"No obstante, lo anterior prevalecerá como fondo máximo el del edificio Preexistente en la parcela, en su caso."* Y *"salvo en aquellos espacios definidos con la categoría de zona verde privada"*.
- **No se incorporan los planos de calificación de suelo con los diferentes usos ni se hace referencia a zonas verdes o sistemas generales y locales.**
- **Se deberá incluir un análisis completo del estado actual del espacio delimitado por el PEPCHA, su relación con el planeamiento vigente, su diagnóstico y conclusiones, que permitan establecer y concretar los objetivos, procedimiento y normativa de aplicación en cada caso.**
- **La alteración de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento del planeamiento actual podría suponer la clasificación como suelo no consolidado de determinadas zonas de acuerdo al Art. 45 del TRLOTAU y el Art. 105 del RP, así mismo no se hace mención del suelo urbano no consolidado de las actuales NNSS y donde se contemplan dos unidades de actuación.**
- **La documentación del Plan Especial en relación al análisis de los espacios urbanos, estado de infraestructuras, accesibilidad, es escasa y de poca definición.**
- **Las ordenanzas del PE contemplan los casos de licencias de obras en edificios con protección, pero no se definen en los casos de protección genérica y en solares, por lo que deberá incluirse su tramitación toda vez que la concesión de licencias no vendrá ya supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio (art. 20.3. de la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.**
- **Se deberá incluir la definición del cómputo de alturas de la edificación en sección a los efectos de definir y concretar la edificación bajo cubierta, y la composición de los elementos de fachada,...**

dado que el punto A." del Art. 2.3.3.7, de Condiciones estéticas y compositivas, permite las troneras y huecos en cubierta.

- No se han propuesto ni establecido Ámbitos de protección en el PEPCHA, aunque aparecen análisis de zonas en los documentos informativos.
- Se deberá ajustar en las ordenanzas y condiciones estéticas a las condiciones que determine la Comisión de Patrimonio.
- No se aportan informes del resto de las administraciones y organismos competentes.

-----

**5º.-** Ruegos y preguntas.

El representante de la federación de municipios y Provincia desea conocer en más detalle los asuntos a debatir en las diferentes sesiones. Se indica que estarán a su disposición tanto los documentos como los expedientes.

-----

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13: 45 horas del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE