



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, EL DÍA 10 DE OCTUBRE DE 2014.

En Guadalajara, siendo las 10:00 horas del día 10 de octubre de 2014, se reúne la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que abajo se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de Fomento en Guadalajara, sita en la Avenida del Ejército, 8 – 1ª Planta.

Asistentes:

Presidente:

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

Vocales:

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

D. Pedro Pablo Caballero Rosales, en representación del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes, en concreto como representante en materia de Patrimonio Histórico.

D. Enrique Cano Cancela (Jefe de Servicio de Obras Hidráulicas del Servicio Periférico de Fomento como representante en este órgano de Infraestructuras del Agua de CLM). Asiste a partir del segundo punto del orden del día.

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

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

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

Secretaria:

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

Ponentes:

Dña. Antonina Arcas Alarcón (Arquitecta del Servicio de Urbanismo)

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

No asisten:

El Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

D. Lorenzo Robisco Pascual (Representante de la Diputación Provincial). Excusa inasistencia a la reunión.

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

D. Daniel Pérez Arnaud (Jefe de Servicio de la UTE, como representante en materia de Educación y Patrimonio). Excusa inasistencia con carácter previo y urgente a la reunión debido a los daños producidos por las inundaciones en dotacionales educativos la noche anterior.

D. José Cruz Rabadán (En representación del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara, en materia de agricultura). Intentado localizar, nos informan de que se encuentra de vacaciones

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a este órgano colegiado (Art. 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), el Presidente, D. Fidel Ángel de Luz de la Fuente saluda a los asistentes, y da por iniciada la sesión, con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 18 de junio de 2014.
- 2º.- Plan de Ordenación Municipal de **Sienes** (art. 135 RP).
- 3º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de **Armuña de Tajuña** (art. 135 RP).
- 4º.- Modificación Puntual nº 4 Bis del plan de Ordenación municipal de **Cogolludo** (art. 135 RP).
- 5º.- Plan Especial de Reforma Interior del polígono Industrial "Peña Blanca" de **Jadraque** (art. 138 RP)
- 6º.- Ruegos y preguntas.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 18 de junio de 2014.

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

2º.- Plan de Ordenación Municipal de Sienes.

Para este punto del orden de la sesión se ha invitado al Alcalde de Sienes, quien acude acompañado del Secretario de la Administración local, D. Francisco Corrales Pulido y del redactor del planeamiento, D. Alfonso Criado.

Realiza la exposición Dña. Antonina Arcas Alarcón del informe en materia de urbanismo que contiene el estudio pormenorizado del POM de Sienes. Dada la extensión del informe y de la explicación se resumen en este acta el expediente administrativo obrante en el Servicio de urbanismo así las observaciones realizadas tanto por la ponente como por el resto de vocales e intervinientes, si bien se adjuntará informe urbanístico completo al IUC:

Con fecha 21 de marzo de 2014, tiene entrada el documento, POM de Sienes (Guadalajara) sobre el que se solicita la aprobación definitiva.

Consultado el expediente obrante en este Servicio Periférico, relativo a la tramitación del POM de Sienes, se observa que:

- Existe informe de ponencia relativo al modelo territorial, Art. 134 RP sobre el que posteriormente se pronunció la CPOTyU, en su acuerdo de 2008/07/29.

Tal y como se expone en el Art.135 del RP, es preciso que, de forma previa a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento-Pleno, se emita el Informe Único de Concertación por parte de la Comisión de Concertación Interadministrativa.

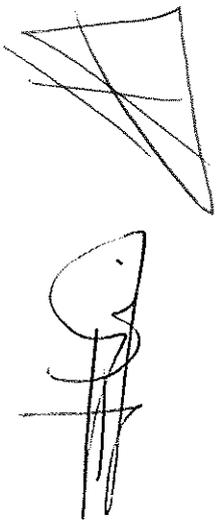
Sin embargo, se ha comprobado que no se encuentra dentro del expediente, el informe de ponencia necesario para la emisión de dicho Informe Único de Concertación que a su vez, debe emitir la propia Comisión de Concertación Interadministrativa, la cual tampoco ha llegado a celebrarse.

Por tanto, resulta paso previo e ineludible dentro de la tramitación del POM de Sienes, que sea el documento sea informado en la manera descrita por el Art. 135 del RP, de forma que la tramitación se reconduce hacia ese punto y será, posteriormente, cuando se deba realizar la aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno.

A continuación se transcribe el acuerdo de la CPOTyU de 2008/07/29 referido al art.134 RP:

“...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)”.
Documento plantea el siguiente modelo territorial :
Clasifica como urbano consolidado el núcleo actual de Sienes.
Clasifica como urbano no consolidado el núcleo actual de Tobes.
Clasifica tres Sectores de tamaño reducido de suelo urbanizable (2,29 Ha; 0,71 Has y 5,41 Has).
A juicio de este Servicio, el modelo territorial planteado en el POM de Sienes se considera adecuado, considerándose sostenible desde un punto de vista económico y ambiental.
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 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 determine 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 contiene la ordenación detallada de los tres sectores de suelo urbanizable, dado su tamaño reducido, a fin de facilitar su desarrollo inmediato.
- 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 como uso global mayoritario, el residencial con uso pormenorizado de viviendas unifamiliares.

- 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.

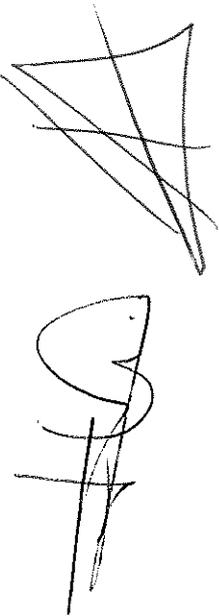
La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- 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”.

Para el suelo urbano consolidado del núcleo de Sienes, el Avance no prevé la obtención de nuevos Sistemas Generales, al considerarse suficientes los descritos en la Memoria. Lo mismo sucede con el suelo urbanizable, ya que éstos se reducen a la ampliación del depósito regulador localizado en terrenos municipales y a la conexión con las redes ya existentes de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

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 recoge la descripción de las infraestructuras y su evaluación económica; pero no señala las implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores ni la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

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".

Finalizada la intervención del Ponente, hacen uso de la palabra los diferentes asistentes, quienes por unanimidad, adoptan el siguiente

ACUERDO: Ratificar el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

Guadalajara, 31 de julio de 2008"

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

Decreto de Alcaldía de 17 de marzo de 2009, por el que se resuelve someter a Información Pública el Estudio de Impacto Ambiental del POM de Sienes y someter a Consulta a las Administraciones Públicas Afectadas (art. 30 Ley 4/2007):

Derivado del Decreto de Alcaldía anterior se realiza la consulta a los municipios colindantes de (17/03/2009):

- Valdecubo
- Sigüenza
- Alpanseque
- Barahona
- Yelo
- Conquezuela

ALEGACIONES



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

1.-Referido a la Información Pública de 22/04/2008, se presentan dos alegaciones (Arturo Olalla Lisana, Justino Cuadrón Botija), que son contestadas por el técnico competente.

- 02/09/2008: Se presenta también alegación conjunta en la que se solicita, principalmente, que el núcleo de Torrecilla del Ducado sea considerado como Suelo Urbano Consolidado.

14/07/2009: se presenta alegación de Monserrat Elvira Peñalver y demás firmantes, referente al núcleo de Torrecilla del Ducado.

2.-Referido a la Información Pública 06/07/2010: (la Asamblea Vecinal) "...acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Sienes que se recoge en el ANEXO referente al Barrio de Torrecilla del Ducado,..."

- 14/06/2010: se presenta alegación de Dña. Monserrat Elvira Peñalver.
- 06/07/2010: Acuerdo de la Asamblea Vecinal de estimación de la alegación de Dña. Monserrat Elvira Peñalver (referente al barrio de Torrecilla del Ducado)

3.-Referido a la Información Pública 10/10/2013: Se emite Certificado del Secretario-Interventor (05/12/2013) que se expresa como sigue: "...durante dicho periodo de información pública que comenzó el 10/10/2013 y finalizó el día 03/12/2013 no se ha presentado alegación alguna".

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

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

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	X		Informe sobre solicitud de Concesión de Aguas Subterráneas. No entra al fondo del asunto y se limita a aclarar que el silencio administrativo (tras 18 meses) es desestimatorio. Como así fue.
			"...esta CHT le requiere para que cuantifique las necesidades de agua previstas en el nuevo planeamiento..."
			"Considerando que la cuenca hidrológica es excedentaria en cuanto a recursos hídricos, esta CHT informa favorablemente el Plan en lo que respecta al contenido general del mismo..."

	2011/11/22		Archivo de expediente En relación a la solicitud de vertido de Tobes al río Querencia. (solicita primero la AD del POM)
	2011/11/22		Denegada la solicitud En relación a la solicitud de vertido de Sienes al río Buitrón. (la parcela propuesta para las instalaciones de tratamiento de aguas residuales está en el Dominio Público Hidráulico)
Saneamiento y Depuración: Dirección General del Agua	2008/08/05		Informa sobre la situación sin decir si son observaciones o no. No es Concluyente
Abastecimiento: Dirección General del Agua			Informa sobre la situación sin decir si son observaciones o no. No es Concluyente.
Mancomunidad de Aguas			
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas			
ADIF: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			
Mº de Fomento DG. Aviación Civil			
Mº de Fomento Carreteras del Estado en CLM			
Carreteras de la J.C.C.M.	2009/07/28		"...no existe afección a carreteras de titularidad autonómica según la documentación presentada..."
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial	X 2010/04/28		Favorable. "...se deberá reflejar en los planos de ordenación la línea de Edificación ..."
Medio Ambiente: SP (servicio periférico) competente	X 2013/12/07		Acuerdo con la Memoria Ambiental. "...no es necesario añadir nuevas determinaciones finales..."
Agricultura (Vías Pecuarias): SP competente	X 2011/12/27		"...informe relativo a la existencia y trazado de la vía pecuaria Cañada Real Soriana Oriental"
Industria (Minas): SP competente	X 2013/10/07		"...dentro del ámbito geográfico perteneciente a ese municipio, a esta fecha no existen registros mineros otorgados, ni en tramitación"
Cultura: SP competente			Falta Informe sectorial de Cultura
Salud: SP competente			



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

Bienestar Social: SP competente	X 19/07/2010		<i>"...no cumple con las especificaciones determinadas por la Normativa de Castilla-La Mancha, en materia de Accesibilidad por lo que deberán realizarse las modificaciones y mejoras indicadas en los anteriores puntos,..."</i>
Educación: SP competente	X 17/06/2008		<i>"...se informa favorablemente la ordenación propuesta"</i>
Electricidad: Compañía suministradora			
Gas: Compañía suministradora			
Telecomunicaciones: Mº de Industria, Turismo y Comercio, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones			
Compañía Telefónica			
Compañía Logística de Hidrocarburos			

Observación 1

Los TM de los municipios de Soria también deben reflejarse en los planos de información

Observación 2

En relación a la carretera GU-136, se debe aclarar si une los núcleos de Sienes y Torrecilla del Ducado, al haber datos contradictorios en la MI: MI-pg11 y MI-pg23.

Observación 3

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

Observación 4

En relación a la densidad poblacional cabe decir por un lado, que la cifra prevista como horizonte poblacional debe ser constante a lo largo de todo el documento, y por otro, se debe aclarar la forma de aplicación de la Disposición Preliminar nº 13 del TrLOTAU y si se opta por modular el coeficiente general que en ella se estipula (3habts/100m2cr), de forma que se debería justificar y obtener el informe favorable de esta Consejería)

Observación 5

En relación a la clasificación del suelo y al cómputo de sus superficies, se debe incluir (en la MI punto 1.2.) un cuadro resumen de las mismas, en las que se especifique los m² (o Ha) de cada clase y categoría del mismo, con todos los núcleos del municipio reflejados, además, se deben añadir dichas las cifras como dato, dentro de la descripción que se hace de cada clase suelo.

Observación 6

Del estudio de los datos (parciales) de las superficies aportadas se detecta una incoherencia entre la superficie total del TM (2.116 Ha pg 7 MI) y la suma de los parciales del suelo en función de su clasificación, dado que simplemente el dato de la superficie de SRNUEP, ya supera la total del TM (SRNUEP=2.129 y SRR=743, que aunque el POM no especifica las unidades se entiende que son Ha). Las cifras de los diferentes documentos que conforman el POM deben estar coordinadas

Observación 7

Como dato, se debe aportar el número de solares (tanto libres como con construcción ruinoso) en los núcleos que se clasifiquen como SUC, susceptibles de ser edificados con vivienda, al objeto de conocer el nº máximo de viviendas que se podrían materializar en esos núcleos.

Observación 8

En relación a los posibles sistemas generales existentes, se debe hacer mención a ellos, y aclarar su existencia (describiéndolos) o inexistencia.

Observación 9

En referencia a las carreteras que discurren dentro del TM de Sienes, es preciso reforzar su representación con un grafismo más potente, así como el de las diferentes franjas de protección que por aplicación de la legislación correspondiente, se delimiten.

Observación 10

En referencia a la CHT, y a sus escritos relacionados con la concesión y posterior vertido de aguas, se deben aportar los informes de dicho organismo en los que se muestre su conformidad con el estudio hidrológico y la ordenación del POM, así como su consentimiento con la su posterior vertido. En caso contrario se entenderá desestimatorio.

Observación 11

En referencia al informe de carreteras de la Diputación (Gu-136 y Gu-170), se precisa informe favorable definitivo, relativo a la representación gráfica de la línea de edificación.

Observación 12

En referencia a los informes que hace la Dirección General del Agua, no queda aclarado si las afirmaciones que realiza tienen el carácter de observaciones o no. En todo caso no determina su carácter favorable o desfavorable, así pues, no es concluyente. Se precisa una respuesta unívoca en referencia a la viabilidad, en lo que a sus competencias se refiere, del proyecto de POM de Sienes.

Observación 13

En relación al cumplimiento del art 30.1ª TrLOTAU, se debe señalar en la documentación escrita y en la gráfica, la ordenación estructural y detallada de manera explícita y para cada determinación del POM.

Observación 14

En relación al cumplimiento del art 30.2ª TrLOTAU, se debe incluir dentro del POM el documento referido al Informe de Sostenibilidad Ambiental (sí esta la MA).

Clasificación del suelo, división en categorías,...:



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

SU

Observación 15

En relación a la clasificación de los núcleos de Tobes y Torrecilla del Ducado, habrá que tener en cuenta lo referido por la MI y en el Anexo de Torrecilla del Ducado, cuando dicen:

(MI-pg24): *"La totalidad de las calles del núcleo de Sienes se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación, mientras que las de los núcleos de Tobes y Torrecilla del Ducado carecen de pavimento."*

(MI-24): *"Los núcleos de Tobes y Torrecilla del Ducado carecen de redes de distribución y saneamiento."*

(MI-pg25): *"Cuentan con una fuente pública, que en el caso de Tobes utiliza las aguas de un manantial próximo..."*

Anexo TD-pg2): *"Las obras de infraestructura con que cuenta Torrecilla del Ducado se reducen a un pozo de 115 mts de profundidad desde el que con una bomba de 1,50 CV se bombea el agua a un depósito de 10 m3 de capacidad a través de una conducción de polietileno de 50 mm de diámetro. Desde ese depósito, y con una cota insuficiente para un adecuado servicio de las instalaciones sanitarias de las viviendas, se conecta a la red de distribución de polietileno con diámetros de 32/50 mm para suministrar de agua potable a la decena de viviendas habitables ocupadas ocasionalmente, desde dicha red también se alimenta a una fuente pública situada en las inmediaciones de ala antigua iglesia.*

En lo que se refiere al saneamiento de las aguas residuales generadas por esa red las viviendas correspondientes cuentan con sistemas de depuración individual, situados en los patios de sus respectivas viviendas."

Por todo lo anterior, la clasificación de los núcleos urbanos (atendiendo a lo dispuesto en el TrLOTAU) existentes debe quedar así :

Sienes: se entiende adecuada su clasificación como SUC (art.45.2 en relación al 45.1.A)a))

Tobes: se entiende que su clasificación debe ser SUC en la parte original (art.45.2 en relación al 45.1.A)a)) y SUB en la zona de ampliación (art.46

Torrecilla del Ducado: se entiende que su clasificación debe ser SUC (art.45.2 en relación al 45.1.A)a))

Observación 16

Para el núcleo de Tobes, el punto la MJ (pg6-MJ) lo clasifica como SUNC, al mismo tiempo, al desarrollar la explicación, dice que es SUB. De la misma manera, en la pg10-MJ incluye el núcleo de Tobes en el epígrafe de SUNC y delimita una UA para él (UA-1), sin embargo, en su descripción se refiere al a dicho núcleo como SUB. A todo lo anterior hay que añadir la incoherencia existente entre los planos de ordenación, así mientras el OE.1 clasifica el núcleo de Tobes como SUB, el OE.2.2 lo hace como SUNC.

Por todo lo anterior: (pg6-MJ y pg10-MJ), se deben corregir las incoherencias del texto y de los planos OE.1 (SUB) y OE.2.2 (SUNC) a este respecto y hacerlo en el sentido de la observación anterior.

SUB

Sector "EL Zorrillo" (SR-1)

"El desarrollo urbano, económico y demográfico que genera por sí solo el municipio de Sienes haría innecesario el crear más Suelo Urbanizable, tal como se desprende del los análisis sectoriales realizados anteriormente, pero la previsible demanda de vivienda de segunda residencia induce a clasificar en esta clase de suelo a unos terrenos, propiedad del Ayuntamiento, situados a la salida del núcleo urbano y en los que es fácil su conexión con las redes..."(pg6-MJ)

Sector "Solana de la Fuente" (SR-2): descrita por el POM como "actuación privada" para "segunda residencia"

Observación 17

En las NN.UU.-pg83, se dice "El Suelo Urbanizable se desarrolla siempre mediante Programas de Actuación Urbanizadora, que incluyan Planes Parciales, excepto en los sectores contiguos al suelo urbano, para los que el POM incluye una ordenación detallada". En relación a la afirmación anterior cabe decir que la ordenación detallada del SUB se debe establecer en cumplimiento del art 24.2.c), de manera que la ordenación detallada se establecerá "para los sectores de SUB precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo", y así debe quedar expresado en el POM.

SRR

Observación 18

Núcleo de Torrecilla del Ducado:

(pg7-MJ) La MJ del POM establece para el núcleo de Torrecilla del Ducado la clasificación de SRR, y así lo señala en los planos de ordenación (OE.1). Sin embargo, posteriormente, se incluye en el POM como documento que lo complementa el llamado "Anexo Torrecilla", en el que, derivado de una alegación, se reconsidera dicha clasificación del núcleo, y después de un estudio pormenorizado del mismo, se pasa a SUC.

El cambio de clasificación del núcleo de Torrecilla (de SRR a SUC), se introduce, exclusivamente, a través del "Anexo Torrecilla", lo que da como resultado una contradicción entre los documentos que conforman el POM. Esta situación no debe ocurrir y se debe incluir toda la información del "Anexo Torrecilla" en la forma correspondiente dentro de los documentos que dan lugar al POM (Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010), de manera que el mencionado núcleo quede clasificado de manera unívoca.

SRNUEP

Observación 19

En relación a la clasificación de las carreteras que discurren dentro del TM de Sienes, cabe decir que:

- (plano OE-02.1). La carretera GU-136, se representa parcialmente, de forma, que a partir de Sienes hacia el sector SR-1 y Torrecilla del Ducado su trazado es confuso y su clasificación también. Debe clasificarse como SRNUEP-Infraestructuras (art.4.c)-RP) o, en su caso, como SG de Infraestructuras (DF-Primera-punto Tres-TRLOTAU).
- (plano OE-02.2) El tramo de carretera que unirá Tobes con el sector SR-2 debe clasificarse como SRNUEP-Infraestructuras (art.4.c)-RP) o, en su caso, como SG de Infraestructuras (DF-Primera-punto Tres-TRLOTAU).
- (planos OE.1, OE-02.1 y OE-02.2) La representación de las carreteras, las existentes y las de nueva creación es muy leve y cuesta distinguir las del resto de líneas del plano. El grafismo de su trazado y de su clasificación debe ser más intenso de manera que no haya lugar a dudas, y sí puedan distinguirse y diferenciarse unas de otras.

Determinación de la secuencia lógica de desarrollo de los sectores (a través de la definición de las condiciones que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización).

Observación 20

En referencia a la ejecución de las obras de urbanización necesaria en Torrecilla de Ducado: dado que su clasificación se plantea como SUC, y dado que en la actualidad se encuentra "parcialmente urbanizado", para atender la ejecución de la obra de urbanización que fuera necesaria, se utilizará la figura del P.O.P.O. (Proyecto de Obra Pública Ordinaria y PUS (Proyecto de Urbanización Simplificado)



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

(art.45.A)a) y 111.3 del TrLOTAU), en cumplimiento de lo dispuesto en el art.69.1.1. del TrLOTAU (artículos 97.1.c), 100 y 129 del TrLOTAU y lo dispuesto en el Reglamento de Actividad de Ejecución Urbanística, art 124 y 125).

Observación 21

En relación a determinación de las condiciones objetivas para la programación, no se precisan en el documento. Por tanto, se debe concretar la secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB.

Observación 22

(NNUU-pg66) En relación a las llamadas "edificaciones secundarias" (ej: Ordenanza residencial unifamiliar descritas en las NNUU), se debe computar su edificabilidad. Si fuera preciso, se puede reconsiderar el valor otorgado al coeficiente de edificabilidad.

En referencia a la edificabilidad determinada para el sector SR-2 "La Solana", la ficha le asigna 9.663,6 (0,18x53.687) y el punto 5.5.5. (NNUU-pg71) le asigna una edificabilidad máxima de 9.600 m². Ambas cifras se deben coordinar.

Observación 23

La MJ-pg11, en su punto "1.4 USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES", describe las determinaciones de (Uso, intensidades, densidades para los núcleos de Sienes y Tobes, pero no lo determina para los nuevos ámbitos SR-1, SR-2 Y UA-1, Se debe aportar en la MJ toda la documentación relacionada

La MJ-pg14, en su punto "1.6 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO", se enumeran tres, UA.1 (ARP 1), el SR.1 (ARP 2) y el SR.3 (ARP 3), pero no se concreta el AT. Se debe aportar en la MJ el AT relacionado con cada AR (aunque ya esté en las fichas). Del mismo modo, se deben fijar los coeficientes de ponderación, y reflejarlos en la MJ.

Observación 24

El cálculo explícito del AT se debe incluir como parte de la documentación del POM, en la forma que describe el art.71 TrLOTAU, de forma que se compruebe la aplicación de los coeficientes correctores en su caso.

Observación 25

En relación a las Fichas-Resumen Individualizadas se debe:

- En el campo "denominación del ámbito" añadir también el nombre del paraje.
- Incorporar todas (tanto para SUNC como para SUB)) las fichas-resumen individualizadas al final del documento de NN.UU., siguiendo el guión de la NTP.
- El hecho de que para cada ámbito se incorporen dos fichas, genera confusión. Se debe suprimir una de cada par.
- En el punto de la ficha D.12 Observaciones se debe determinar la forma de gestión del ámbito y los coeficientes de ponderación.

Observación 26

En referencia a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbana, cabe decir que se delimitan dos, una para cada núcleo original. En todo caso se debe atender a lo dispuesto en el Anexo III del RP, en relación a la definición de ZOU tanto en SU y como en SUB.

Señalamiento de los SS.GG. (comunicaciones, dotaciones, espacios libres, ...)

Observación 27

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 10/10/14

Si se hace alusión al cálculo de la reserva de el Sistema General de Espacios Libres se debe atender a lo dispuesto en el art.19.5 del TrLOTAU (...15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos. Esta proporción se podrá modular,...)

Observación 28

El Sistema General referido a la conexión viaria del núcleo de Tobes, debe denominarse "SG de Comunicaciones", de forma que no aparezca en la misma expresión junto con "dotacional" para evitar confusión y ser concretos (art 19.5 RP).

Observación 29

En referencia al contenido del ISE (MJ-pg26 a 34) se debe incluir en él, un apartado referido específicamente a los SS.GG., coordinado con la información de la MJ y de los planos, y en el que se valoren económicamente. Igualmente se debe especificar el ente (público o privado) al que queda asignado así como el compromiso de este en asumir el gasto.

Objetivos de los instrumentos de desarrollo del Plan.

Se argumenta en la MJ-pg15

Observación 30

En referencia a los objetivos de los instrumentos de desarrollo, deben quedar pormenorizados en el sentido que describe el punto 1.8 de la NTP ("*...establecimiento concreto de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de cada actuación urbanizadora. Se fijará un orden de prioridades y se regularán las condiciones para posibilitar la incorporación de cada unidad o sector correspondiente, en virtud de la ejecución o existencia de las infraestructuras generales y, de la disponibilidad de los recursos*")

Criterios de ordenación del suelo rústico

Se argumenta en la MJ-pg15

Se argumentan en la NNUU-pg93 "*Título VII. Normas Regulatoras de la Ordenación del Suelo Rústico*"

Observación 31

NNUU-pg94. En relación a la superposición de protecciones, el punto 7.1.2.2 de las NNUU, establece que en caso de concurrir más de un tipo de protección en una misma área del territorio, serán de aplicación las condiciones más restrictivas. Por otro lado el plano OE.1 "Ordenación del Término Municipal", representa superpuestas tramas de diferentes subcategorías de SRNUEP. En referencia al establecimiento de las subcategorías de SRNUEP, se debe cumplir lo establecido en el art. 5.2 del RSR. De forma que se asigne una única subcategoría (la que otorgue mayor protección).

Observación 32

En el Plano OE.1, aparecen representadas tramas (al sur del Término Municipal) que no están incluidas en la leyenda del plano. Se debe definir la categoría/subcategoría de suelo a la que pertenecen.

Observación 33

NNUU-pg125. En referencia a los usos permitidos en SRNUEP y en concreto a las "dotaciones de equipamientos de titularidad privada", se debe cumplir lo dispuesto en el art 11.3 y 4 de la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que aprueba la ITP sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir la obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, dando la superficie mínima de la finca y la superficie máxima de ocupación en cada caso (las NNUU (en la propuesta de POM se pone la siguiente expresión "*la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de la obra*").

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

NNUU-pg17 "Regulación de los usos del suelo"

Observación 34

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 10/10/14



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

(NNUU-pg18) En la definición de usos, cabe decir que la condición de "protección pública" no puede considerarse como tal un uso, dado que se apoya en otros.

NNUU-pg35 "Regulación de las edificaciones"

Observación 35

Se debe definir el concepto de "espacio bajo-cubierta" y determinar en qué medida tiene cabida dentro de las ordenanzas de aplicación y por tanto en las alturas y edificabilidad. Igualmente, debe determinarse el concepto de "semisótano" y de "sótano"

NNUU-pg 42 "Regulación del Suelo Urbano". Ordenanzas

Observación 36

NNUU-pg63 En referencia a las condiciones de uso en Tobes, donde el usos mayoritario es el residencial unifamiliar, y donde se pretende según la Ordenanza 02 NNUU-pg50
"...Ante la existencia de edificios en el pueblo de Tobes de considerable antigüedad, se ha optado por proceder al establecimiento de unos criterios de ordenación que respetan los existentes en el entorno para potenciar su atractivo histórico y cultural.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es garantizar la supervivencia, a través de todo el proceso de desarrollo urbanístico, del modelo de antigüedad. La finalidad de la presente Ordenanza es el mantenimiento y recuperación de las actuales y antiguas viviendas manteniendo su estructura actual de cerramientos exteriores y volúmenes, respetando los elementos singulares de la arquitectura tradicional (hornos familiares, entramados de madera, etc.)."

Leído lo anterior, no se entiende la inclusión como uso compatible el residencial plurifamiliar en la parcela 103. Se debe argumentar suficientemente y valorar la localización, dado que se ubica en la cornisa del núcleo.

Observación 37

En las fichas urbanísticas (punto E.3), se debe especificar la ordenanza de aplicación para el correspondiente ámbito.

En relación a la ordenación detallada en los sectores de SUB, la propuesta de POM incluye una parcelación de los mismos y una asignación de edificabilidad a cada parcela. En este sentido, se recuerda que lo que se incluya en el POM deberá quedar reflejado posteriormente en el proyecto de reparcelación.

En todo caso, se debe especificar el origen del porcentaje de margen de error en la medida de las superficies definidas en la propuesta de POM.(10%) (NNUU-pg58 y pg 65).

Finalmente, se debe incluir en el documento, una referencia explícita al art.57.2.c) del Reglamento de Planeamiento (Límites de la modificación de la OE por los Planes Parciales).

Trazado de vías de comunicación, con precisión de alineaciones y rasantes y delimitación de los sistemas locales.

Observación 38

(MJ-pg17) Siens: En relación al Vialto y Espacios Libres públicos cabe decir:

Se debe señalar en los planos las tres edificaciones referidas que ocupan vías urbanas. Y se debe argumentar por qué procedimiento, parte del espacio público se ha incorporado a la propiedad privada.

(MJ-pg17) Siens: Las denominadas canaleras, se deben señalar en los planos y determinar sobre ellas, las actuaciones que sean posibles y cuáles no.

Observación 39

De forma genérica, en los ámbitos que se fueran a desarrollar a corto y medio plazo, se debe definir con precisión las alineaciones y el encintado de aceras. Al mismo tiempo se debe dar cumplimiento a la orden VIV/561/2010, del Mº de Vivienda (especial referencia al art.5 anchura libre de paso 1,80).

División, en su caso, en unidades de actuación (UA).

Observación 40

(MJ-pg17) Siens: En relación a las parcelas 16, 17 18 y 09, se deben señalar con total claridad en los planos de ordenación y delimitar la correspondiente Unidad de Actuación que se nombra en la MJ-pg17, de forma que queden definidas sus condiciones en la correspondiente ficha-resumen.

(Tobes)

(Tobes) Para la unidad de actuación UA-1, se debe argumentar con datos que todo el ámbito que se delimita como Unidad de Actuación, cumple la condición de SUNC según el art. 45.3 del TrLOTAU. En el caso de que alguna parte del ámbito no tuviera la condición de SUNC, se deberá clasificar como SUB (en concreto la zona de ampliación del núcleo de Tobes).

En todo caso, se debe aclarar la forma temporal en la que pretende abordar la rehabilitación, ejecución del ámbito señalado.

Establecimiento del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

Observación 41

Se regulan en la MJ-pg24

Las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación deben quedar representadas en el planos de ordenación detallada OD-01-Calificación del Suelo y Gestión.

Observación 42

En relación con la edificabilidad ($e = 18.146\text{m}^2\text{c}$) y los estándares mínimos dotacionales, no se entienden las cifras a portadas en la MJ-pg19, que por otra parte no coinciden con las de las fichas ($e = 52.776 \times 0,34 = 17.943,8 \text{ m}^2\text{c}$). Se debe aclarar la situación. En relación a los aparcamientos públicos, se debe incluir la cifra reservada para personas con movilidad reducida,

Observación 43

En relación a los Sistemas Generales de Infraestructuras, se debe cumplir lo dispuesto en la Disposición Final Primera y señalarlos en los planos y computarlos y asignarlos en el área de reparto que corresponda tanto.

Observación 44

En referencia a la reserva de suelo para SL-Equipamiento (dotacional) en el SR-2, se debe recalcular para alcanzar lo dispuesto por la legislación urbanística

Observación 45

En referencia al número de plazas de aparcamiento público, se deben recalcular para alcanzar lo dispuesto en la legislación urbanística

Observación 46

En relación a lo dispuesto por la NTP en los puntos "3.4-Especificaciones para la entrega en soporte papel" y "3.5-Especificaciones para la entrega en soporte portable", se precisará su cumplimiento

Observación 47

En referencia a las carreteras, se observa que en los planos OE.2.1 y OE.2.2 se incluye un esquema con las franjas asociadas a la propia carretera en la que la parte exterior de la zona de protección esta fijada a 25m de la arista exterior de la carretera, mientras que en art. 26 de la L1/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha, se fija en 30m.

Por lo anteriormente referido, de debe corregir la mencionada distancia donde fuera necesario.

NORMAS URBANÍSTICAS: exposición por la Jefa de Servicio

Su contenido queda comprobado a lo largo del estudio de la Ordenación Estructural y de la Ordenación Detallada.

Se hacen las siguientes consideraciones:

1.3 Se advierte que la información pública implica la suspensión del otorgamiento de licencias.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

1.4 Falta plano de edificaciones fuera de ordenación y la distinción particularizada del régimen de incompatibilidad de las que existan realmente.

2.7 La referencia a las explotaciones ganaderas y su distancia a las poblaciones en función de su población no parece en su redacción al particularización al municipio de Sienes

3.2.1 Las distintas categorías de uso pertenecientes al residencial comunitario pueden exceder del mismo debiendo entenderse uso dotacional en aquellos residenciales que tengan las funciones de equipamiento público referidas en la disposición preliminar del TrLOTAU, apartado 10.1 .

3.2.2.6, 3.3.4.2 no se entienden ni justifican determinadas excepciones en el estándar de aparcamiento necesario

En los usos permitidos tanto en casco como en ampliación de Tobes como en otros lugares la posibilidad enmarcada exclusivamente a parcelas deberá estar expresamente justificada por la superficie o el criterios que se haya empleado enervando cualquier cuestión de propiedad.

Las páginas 81 y 82 contienen por duplicado la ficha de gestión urbanística de la UA 1 si bien la de la página 82 se establece como definitiva, siendo en este caso la única que debe aparecer en el documento normativo de las NNUU.

6.2.1.8 El plazo de garantía no podrá ser inferior un año (artículo 182 del RAE).

7.3.2.3 Requisitos sustantivos (SRR) las superficies exigidas y ocupaciones máximas resultan incoherentes con regulación posterior que sí es acorde con la ITP de 31 de marzo de 2003.

En relación a los usos permitidos en SRNUEP Ambiental resultan extraños a la legislación pecuaria y de dominio público hidráulico. En todo caso requerirán informe favorable de las administraciones afectadas.

En relación con las actividades extractivas la referencia a uso prohibido no es compatible con la permisión de la ampliación de las existentes. Deberá aclararse las existentes y los derechos mineros concedidos a fin de aclarar este apartado.

La prohibición de un uso señalando la posibilidad de las existentes, si eran conformes con el planeamiento anterior y tienen los actos legitimadores serán edificios fuera de ordenación por incumplimiento sobrevenido del planeamiento desde la aprobación del POM.

El canon deberá regularse conforme a normativa: artículo 33 del RSR

9.4.5 en relación con las obras menores se han recogido un elenco que sobrepasa ampliamente el concepto de obras menores, concepto que deberá examinarse casuísticamente, entrañar escasa dificultad técnica y no tener uso de vivienda. Así no se entienden dentro de este concepto: las edificaciones de cualquier tipo sólo referidas a un límite de superficie; los kioscos, las piscinas, ampliaciones de viviendas, canalizaciones, apertura de huecos y todas las referidas en el punto 9.4.5.6.

ERRORES MATERIALES DEL DOCUMENTO DE POM

Observación 48

(MI-8): En el punto 3.3.1 párrafo segundo se repite, referido a puntos opuestos del TM el adjetivo "oriental".

En las Fichas del CBEP números APv3 y APv4, se nombra dos veces "Palomares de Sienes", cuando el plano de la APv4 señala Torrecilla del Ducado.

En las fichas del CBEP números 13 y 15, se nombran elementos del núcleo de Tobes mientras que en los planos se señala el de Torrecilla del Ducado.

CONCLUSIÓN

Se debe dar cumplimiento a las observaciones contenidas en el presente informe, realizado en cumplimiento del art.10.6 del TrLOTAU "La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales" y del 135.b) del RP.

INTERVENCIONES:

En relación con la comunicación de Sienes a Torrecilla el Secretario explica que es un camino vecinal y no carretera de Diputación Gu-136 que finaliza en el propio municipio de Sienes.

Se indica igualmente la no existencia de explotaciones mineras a los efectos de la prohibición de uso en SRNUEP, si bien se indica que se consultará a Minas sobre la posibilidad de derechos mineros no materializados

Tras la explicación en materia urbanística toman la palabra los distintos vocales exponiendo:

El representante de la Agencia de Aguas de CLM establece que deberá justificar el caudal demandado.

El representante de Medio Ambiente expone que la tramitación medioambiental está realizada al constar en 2007 el ISA, en 2009 la información pública, en 2012 la Memoria Ambiental habiendo sido publicada la resolución en el DOCM de 25 de febrero de 2013.

El representante de Cultura indica que el POM deberá adaptarse a la legislación nueva de patrimonio de CLM, Ley 4/2013 y requiere informe.

El representante de Accesibilidad señala que existe un informe de 2010 si bien, si hay cambios posteriores en dicha materia debido a modificaciones exigidas por otros órganos requerirá nuevo informe con la documentación final y en todo caso un pronunciamiento favorable de esta materia.

Se hace hincapié en la necesidad de tener garantizado el abastecimiento por el Organismo de Cuenca así como la solución del saneamiento para poder tener viabilidad el POM

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de las ponentes y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe previsto en el artículo 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 por el que se



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

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

Aguas de Castilla- la Mancha: constan informes de servicio centrales no concluyentes, si bien a la vista de la exposición y las carencias de informes del Organismo de cuenca será necesario en todo caso la justificación del caudal que se prevé necesario.

CHT: si bien el vocal no ha asistido a la reunión, ha quedado constancia de que la necesidad de informe favorable en materia de abastecimiento y de localización de EDAR de este Organismo de Cuenca condiciona la vialidad del POM en tramitación

Medio Ambiente: tramitación realizada DOCM 25 de febrero de 2013. El isa y la memoria ambiental deberán formar parte del POM.

Patrimonio histórico: Es necesario recabar informe favorable suyo conforme a la nueva normativa, Ley 4/2013.

Educación: ante la ausencia de su vocal representante nos remitimos al informe favorable de 2008 que consta en el expediente.

Accesibilidad: requerirá de nuevo informe de accesibilidad con resultado favorable y referido al documento final corregido por lo exigido por las demás administraciones.

Urbanismo: Dada la extensión del informe, se adjunta íntegro a este IUC, debiendo subsanar las observaciones advertidas, las advertencias sobre NNUU y los errores materiales localizados en el instrumento presentado.

3º.- Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Armuña de Tajuña.

A las 10:45 se comienza la exposición del punto tercero, estando presente el Alcalde del Municipio y la redactora de la modificación, Dña. Pilar Hierro.

Realiza la exposición la Jefa del Servicio respecto el informe en materia de urbanismo que se reproduce en este acta:

ARMUÑA DE TAJUÑA.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 245, según el INE de Enero 2013

Promotor: Ayuntamiento de Armuña de Tajuña.

Planeamiento: Normas Subsidiarias Municipales. Aprobación CPU 15/12/1995, modificadas en 04/11/1998 y 15/11/2005.

2.- OBJETO

Esta Modificación Puntual consiste en:

- 1. Desclasificación del Sector 2 de Suelo Urbanizable Residencial de 8,25 Ha de superficie y 48 viviendas a Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.*
- 2. Modificación de retranqueos de las edificaciones en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM).*
- 3. Especificar y distinguir las normas que deben cumplir los cerramientos en Suelo Rústico (Suelo No Urbanizable según denominación de las Normas Subsidiarias Municipales, NNSSMM) de las establecidas para suelo Urbano.*

3.- TRAMITACIÓN

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

En fecha de entrada, 16/052014, del Ayuntamiento se recibe oficio junto con documento técnico de la modificación. El 26 de Junio de 2014 se emite por estos Servicios Informe relativo a las consultas previas en el procedimiento de evaluación ambiental de esta modificación y en el cual se advierte al órgano ambiental sobre diferencias de redacción existentes entre el documento medioambiental y el documento urbanístico, siendo estas fundamentales a los efectos tanto medioambientales como urbanísticos al considerar en documento medioambiental la desclasificación de Suelo Urbanizable a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, y en el documento urbanístico a Suelo Rústico de Reserva.

El 16/07/2014 se remite al Ayuntamiento informe de subsanación del expediente conforme a las observaciones realizadas.



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

En fecha 5/08/2014 se remite expediente de conformidad con el art 36.2.b) DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU, adjuntando parte de la documentación requerida por el Servicio de Urbanismo de fecha 16 de julio de 2014.

Información pública

Resultado de la información pública:

DOCM nº 155: 13/08/2014.

Periódico: no se aporta

Certificación municipal: No se aporta. Será necesaria la certificación municipal sobre las alegaciones efectuadas en dicho período así como la contestación a las mismas, en su caso.

Concertación interadministrativa:

En el expediente no existe constancia de la emisión de informes de concertación.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		x	Deberá obtener informe
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua		x	No resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		x	No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM		x	No resulta necesario
Carreteras de la C.M.		x	no resulta necesario.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		x	no resulta necesario.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	x		Expte: PLA-GU-11-0021 (una vez consultada la base NEVIA por la Delegación hemos comprobado la existencia de expediente en evaluación ambiental de la modificación pretendida)
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		x	Deberá obtener informe de afección al Patrimonio Arqueológico.

Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		x	No resulta necesario
Compañía Suministro Eléctrico		x	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		x	No resulta necesario
Compañía Telefónica		x	No resulta necesario

4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, el denominado Sector 2, con una extensión superficial de 8,25 Ha, y una capacidad para 48 viviendas, como se indica en las NN.SS.MM.

Modificación de retranqueos de la edificación en el Suelo No Urbanizable de las NN.SS.MM.los retranqueos a los límites de la parcela serán de 40,00 metros como mínimo." Este parámetro tan elevado, no permite la edificación en casi ninguna parcela rústica y es por lo que se pretende su cambio.

Cerramiento de parcelas en Suelo Rústico:

El artº 28. Cerramientos, de las Normas Subsidiarias Municipales, dice textualmente:

" Las parcelas de propiedad privada podrán vallarse en la zona no ocupada por la edificación con un cerramiento de fábrica de altura 0,90 metros, y el resto con verja, malla o celosía.

Los solares deberán vallarse obligatoriamente con un cerramiento de fábrica de 2,40 metros de altura como máximo."

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Según se expresa en el documento:

Desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial, el denominado Sector 2, con una extensión superficial de 8,25 Ha, y una capacidad para 48 viviendas, como se indica en las NN.SS.MM.

El suelo desclasificado pasará a ser Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental.

Los terrenos afectados por esta desclasificación, están destinados al uso agrícola común en la zona, con labores de tipo cerealista, encontrándose dentro de la zona de dominio público hidráulico.

Al encontrarse este Sector 2 junto al río Tajuña, prácticamente casi toda su superficie es inundable, según el estudio Hidrológico de Avenidas en el periodo de retorno de 500 años, que se



realizó en el municipio hace unos años. Por tanto la actual clasificación es irreal y no permite prácticamente ninguna actuación constructiva en este Sector, y se encuentra dentro del dominio hidráulico del río, por lo que pasará a denominarse Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Por otra parte, desde el punto de vista fiscal, la clasificación comporta un incremento del valor del impuesto, que indudablemente no se justifica ya que al ser zonas inundables y dentro del dominio público no se van a poder desarrollar.

Así pues, el Ayuntamiento en respuesta a las quejas formuladas por los propietarios de los terrenos del Sector 2, ha considerado que, por una parte se beneficien las economías de dichos propietarios, que pasarán a pagar menos impuestos y por otra se mejoren las potencialidades de este suelo que puede abrirse a los usos que la ley permite en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Modificación de retranqueos de la edificación en el Suelo No Urbanizable de las NN.SS.MM.

....los retranqueos a los límites de la parcela serán de 40,00 metros como mínimo." Este parámetro tan elevado, no permite la edificación en casi ninguna parcela rústica y es por lo que se pretende su cambio.

Cerramiento de parcelas en Suelo Rústico:

El artº 28. Cerramientos, de las Normas Subsidiarias Municipales, dice textualmente:

" Las parcelas de propiedad privada podrán vallarse en la zona no ocupada por la edificación con un cerramiento de fábrica de altura 0,90 metros, y el resto con verja, malla o celosía.

Los solares deberán vallarse obligatoriamente con un cerramiento de fábrica de 2,40 metros de altura como máximo."

Se entiende que estas condiciones son para solares de Suelo Urbano, pero no indica nada para parcelas de Suelo Rústico.

El Ayuntamiento trata de establecer las normas que se deben cumplir para poder realizar cerramientos en Suelo Rústico, en su afán de dar respuesta a las numerosas quejas vertidas por los vecinos sobre los cerramientos o vallados realizados en las parcelas del suelo rústico, sobre todo en las zonas que limitan con los caminos, pues al tratarse de un pueblo eminentemente agrícola, a veces se impide el tránsito de tractores y otra maquinaria, por haberse realizado el vallado junto al mismo .

6.- ENCUADRE LEGAL.-

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

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

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

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

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

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- *Deberá aportar copia de información pública en periódico y será necesaria la certificación municipal sobre las alegaciones efectuadas en dicho período así como la contestación a las mismas, en su caso.*
- *La tramitación requiere someterse al trámite de Concertación Interadministrativa por lo que se deberá proceder, según el art 36 TRLOTAU y 135.2 del RP y con anterioridad a la aprobación inicial, a recabar los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.*

Documentación:

- *Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP aportando documento de refundición de los artículos modificados y de los de nueva implantación, a fin de reemplazar la antigua documentación.*
- *Se deberá aportar el documento diligenciado de exposición pública.*
- *Faltan informes de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la afección del río Tajo en los terrenos en los que se ha modificado la clasificación a SRNUEP y en la regulación establecida sobre ésta.*
- *Falta informe sobre la afección al Patrimonio Arqueológico por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.*

Análisis Técnico:

- *En relación con el artículo 121 RP mencionado anteriormente, el documento deberá explicar, bien de manera literal o por referencia a las estipulaciones de la legislación urbanística en vigor, la asimilación de la terminología de las diferentes categorías*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

del Suelo Rustico no pudiendo simplificar la nomenclatura actual de suelo No Urbanizable a la correspondencia con la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR), dado que la correspondencia acorde será la de Suelo Rústico que a su vez podrá dividirse en dos categorías, Suelo Rústico de Reserva (SRR) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP). Todo ello según las determinaciones del artículo 47, en relación con la Disposición Transitoria Quinta, de TRLOTAU así como Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Se deberá corregir el párrafo segundo de la página 4 de la Modificación al existir contradicción con lo dicho en el párrafo primero de la misma y con lo expuesto mas arriba.

- *Deberá indicar los apartados o artículos de las Normas Subsidiarias que se ven afectados por esta Modificación tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas debiendo incorporar la redacción completa del artículo modificado para poder ser sustituidos uno por otro en el documento original como es el caso del apartado "1.6.- ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS", y artículo 28 Cerramientos, del apartado 2.1.4.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas Generales, y artículo 45 del apartado 2.2.3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE, de las NNSS.*
- *Deberá incluir los usos pormenorizados permitidos compatibles con el Suelo Rústico No Urbanizable protegido tanto por legislación de aplicación como por interés municipal.*
- *Deberá indicar el plano de las NNSS que se modifica con indicación de número y título del mismo.*

CONCLUSIÓN:

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

INTERVENCIONES:

Señalan los representantes municipales que todo el área es inundable según un estudio de avenidas que no encuentran, respecto a la omisión de la información pública referida, aportan la copia del periódico en el mismo acto, de 5 de mayo de 2014. Se modificará en este punto el IUC respecto a Urbanismo.

Indican igualmente que no quieren otros usos que los del sector primario ya que no pueden hacerse edificaciones por ser inundables. Se les consta que así tendrá que venir reflejado en la modificación.

El representante de medio ambiente, advierte que respecto a la modificación de los cerramientos en suelo rústico, será vinculante que aquellos que se realicen colindantes con las vías pecuarias respeten la anchura de las mismas más 5 metros a cada uno de sus lados. En materia de evaluación tiene Resolución de 31 de julio de 2014, publicada en el DOCM de 13 de agosto de 2014.

El representante en materia de Cultura reseña que respecto del punto de la desclasificación, dependerá de los usos permitidos la necesidad de informe de actuaciones concretas que se planteasen pero que si no van a ser constructivas sino las propias del suelo rústico, no necesitará informe de su materia.

El representante de accesibilidad establece que dado la naturaleza de la modificación circunscrita al suelo rústico no necesita informe en la materia que representa

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Medio Ambiente: tramitación realizada DOCM 13 de agosto de 2014. Advierte que respecto a la modificación de los cerramientos en suelo rústico, será vinculante que aquellos que se realicen colindantes con las vías pecuarias respeten la anchura de las mismas más 5 metros a cada uno de sus lados.

Accesibilidad: No requiere informe en esta materia.

Urbanismo: Se adjuntará a la remisión del acuerdo copia del informe completo. Se reproducen las observaciones del informe emitido por el servicio debiendo advertir que se ha subsanado en el acto la observación relativa a la no acreditación información pública del periódico:

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- *Deberá aportar copia de información pública en periódico y será necesaria la certificación municipal sobre las alegaciones efectuadas en dicho período así como la contestación a las mismas, en su caso.*



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- *La tramitación requiere someterse al trámite de Concertación Interadministrativa por lo que se deberá proceder, según el art 36 TRLOTAU y 135.2 del RP y con anterioridad a la aprobación inicial, a recabar los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.*

Documentación:

- *Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP aportando documento de refundición de los artículos modificados y de los de nueva implantación, a fin de reemplazar la antigua documentación.*
- *Se deberá aportar el documento diligenciado de exposición pública.*
- *Faltan informes de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la afección del río Tajo en los terrenos en los que se ha modificado la clasificación a SRNUEP y en la regulación establecida sobre ésta.*
- *Falta informe sobre la afección al Patrimonio Arqueológico por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.*

Análisis Técnico:

- *En relación con el artículo 121 RP mencionado anteriormente, el documento deberá explicar, bien de manera literal o por referencia a las estipulaciones de la legislación urbanística en vigor, la asimilación de la terminología de las diferentes categorías del Suelo Rustico no pudiendo simplificar la nomenclatura actual de suelo No Urbanizable a la correspondencia con la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR), dado que la correspondencia acorde será la de Suelo Rústico que a su vez podrá dividirse en dos categorías, Suelo Rústico de Reserva (SRR) y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP). Todo ello según las determinaciones del artículo 47, en relación con la Disposición Transitoria Quinta, de TRLOTAU así como Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (RSR). Se deberá corregir el párrafo segundo de la página 4 de la Modificación al existir contradicción con lo dicho en el párrafo primero de la misma y con lo expuesto mas arriba.*
- *Deberá indicar los apartados o artículos de las Normas Subsidiarias que se ven afectados por esta Modificación tanto en la Memoria Justificativa como en las Normas Urbanísticas debiendo incorporar la redacción completa del artículo modificado para poder ser sustituidos uno por otro en el documento original como es el caso del apartado "1.6.- ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS", y artículo 28 Cerramientos, del apartado 2.1.4.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas Generales, y artículo 45 del apartado 2.2.3.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE, de las NNSS.*
- *Deberá incluir los usos pormenorizados permitidos compatibles con el Suelo Rústico No Urbanizable protegido tanto por legislación de aplicación como por interés municipal.*
- *Deberá indicar el plano de las NNSS que se modifica con indicación de número y título del mismo.*

4º.- . Modificación Puntual nº 4 BIS del Plan de Ordenación Municipal de Cogolludo.

A las 11:15 se comienza la exposición del punto cuarto, estando presente el Alcalde del Municipio y los redactores de la modificación.

Realiza la exposición la Jefa del Servicio respecto el informe en materia de urbanismo que se reproduce en este acta:

1.- ANTECEDENTES

Población: *nº de* habitantes: 673, según el INE de enero de 2013.

Promotor: Ayuntamiento de Cogolludo.

Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal. Aprobación CPU 17/02/2000

2.- OBJETO

NUCLEO COGOLLUDO:

M4.A Entorno del Castillo.

Este ámbito se localiza al norte del casco de Cogolludo, en su zona más elevada, sirviendo de límite del casco urbano consolidado y extendiéndose por la cresta de la Loma del Lomo. Se propone la desclasificación de un suelo rústico protegido. Una parte del mismo, el Castillo y su zona de protección ambiental se clasificará como suelo urbano no consolidado y otra parte como suelo rustico de reserva denominándose respectivamente:

o M4.A1 **Ámbito del castillo**

o M4.A2 **Desclasificación de suelo rustico protegido**

Todo ello con el objeto final de llegar a la Rehabilitación y Consolidación del castillo de Cogolludo, como Bien de Interés Cultural, (BIC) y de dotar e implantar al municipio de una Ordenanza de Terciario de uso Hotelero que le sería de aplicación.

M4.B. Reajuste de alineaciones.

o M4.B1 Reajuste de alineaciones en la C/ Trabuquete 2

o M4.B2 Reajuste de alineaciones en la C/ San Pedro 12

M4.C. Nuevas zonas verdes

Se recoge la existencia de dos zonas verdes ubicadas en el SUC de Cogolludo no incluidas en el POM.

o M4.C1 Nueva zona verde C/ San Juan 2

Esta zona verde se encuentra obtenida y ejecutada.

Sup. Existente en el POM: 0 m²

Sup. Ampliada y resultante: 413,13 m².

M4.C2 Ampliación de zona verde C/ San Isidro 8

Esta zona verde se encuentra obtenida y ejecutada.

Sup. Existente en el POM: 2.536 m²



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

Sup. Ampliada: 478,56 M2
Sup. Resultante: 3.014,56 m2

NUCLEO TORREBELEÑA

M4.D Apertura de nuevo viario en el SUC de Torrebeleña.

En una manzana situada al norte del casco urbano de Torrebeleña (C/ Eras de la Picota, c/ de la Iglesia y Travesía de la Iglesia), se propone la apertura de un viario en sustitución de otro recogido en el POM pero no obtenido, así como un nuevo ajuste de alineaciones en dicho ámbito.

Es por tanto que revisada la zona en estudio se comprueba el error que se manifiesta en el POM al haber dividido con dicha calle, la prolongación la 2ª Travesía de la Iglesia con Eras de la Picota, una parcela en dos partes que incumplían las dimensiones mínimas de la Ordenanza 02.- Residencial Unifamiliar Grado 1º, es decir menos de 125.00 m2. Esta modificación se completa con la apertura en la zona de una calle peatonal que conecta el espacio libre del viario y la calle de Travesía de la Iglesia del Municipio.

La superficie de actuación en esta modificación M4.D es igual a 1.612,00 m2 de los cuales corresponden 1.384,00 m2 destinada zona urbana para edificaciones y 228,00 m2 a viario.

El objeto y Fundamento de la presente Modificación es por tanto; el reajuste de alineaciones en una calle y plaza de nueva apertura, posibilidad que se recoge en el art. 28 del TRLOTAU en el que se indica la posibilidad de crear viales o dotaciones públicas sin reducir en ningún caso las superficies de las previstas en el planeamiento aplicable.

Asimismo y dentro de esta modificación se plantea la modificación de la Ordenanza de aplicación de la Ordenanza 02 de Edificación Residencial Grado 1º a la Ordenanza 01 de Casco Antiguo en Grado 2º, en la zona correspondiente a la segunda manzana del Municipio en la misma calle de Travesía de la Iglesia, por ser restos de parcelas de una misma propiedad y de parcelas catastrales únicas, por lo que no tiene sentido el dar dos ordenanzas distintas a una misma parcela catastral y de superficies mínimas. Por lo que se fija en esta modificación la Ordenanza de Casco Antiguo Grado 2º a las parcelas y restos de edificaciones en la misma calle de la Travesía de la Iglesia. Por lo cual la manzana de casco quedaría completada en todo su perímetro con la misma ordenanza y la manzana primera con ordenanza 02.- residencial unifamiliar serviría de borde al municipio completándose con la ampliación y que da borde al suelo urbano municipal.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite de conformidad con el art 36.2.b) DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU, adjuntando parte de la documentación requerida por este Servicio de fecha 08/01/2014.

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

ANTECEDENTES:

- Existe expediente abierto: nº PLAN/11/17
- Denominación: Modificación nº 4, reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable para la construcción de hotel-apartamentos y rehabilitación de castillo.
- Estado: suspenso 03/05/2011
- Motivo de suspensión: necesario trámite de concertación interadministrativa conforme al art 10.4 TRLOTAU y aportar documento conforme al artículo 121 Reglamento de Planeamiento.
- Reuniones con Ayuntamiento de fecha 20/12/2011 para tramitación de la modificación y revisión del expediente con la nueva Corporación.
- Reuniones con técnico municipal y promotor de fecha 08/09/2012 orientando sobre el planteamiento y tramitación de la misma.
- Con fecha de entrada 8 de noviembre de 2013 y nº 2492895 se ha recibido documentación escrita y gráfica con el contenido del avance de la Modificación nº 3 del POM de Cogolludo, conforme a lo recogido en el artículo 131 del Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha, acompañándose documentación en CD.
- A la vista de la documentación recibida se comunica , con fecha 4 de enero de 2014, por estos Servicios Provinciales se suspende la emisión de informe hasta la subsanación mencionada a continuación:

- o *El número asignado a esta modificación es erróneo, correspondiéndole según nuestros archivos la número 5.*
- o *En relación con el punto anterior deberá desistir de la tramitación de la denominada Modificación nº 4.*
- o *Deberá presentar expediente administrativo para el inicio de la tramitación.*
- o *Con fecha 16 de diciembre de 2013 se ha recibido es este Servicio informe del Servicio de cultura (EXP./CULT:09.1207) resolviendo desfavorable el ámbito M3.A1. Se adjunta copia del mismo a fin de que como cuestión previa, al tratarse dicho ámbito un BIC, se autorice por el órgano competente la modificación en ese ámbito.*
- o *Se comunique si existe recurso de cualquier naturaleza interpuesto contra el resto de modificaciones incluidas.*

- Se aporta al Expediente un Acuerdo entre el Alcalde D. Jaime de Frías Redondo y la Sociedad Mercantil Edificio Martínez Rucker SL representada por D. Amador Valdés López de fecha 13 de febrero de 2014, fijando cláusulas para la realización de la Modificación puntual del ámbito del Castillo denominada M4.A.

El convenio urbanístico deberá cumplimentar los artículos 12 y siguientes del TRLOTAU y ser objeto de información pública íntegra bien con el instrumento urbanístico al que sirve bien o independientemente y será necesario en este último caso su registro en el SSPP de Fomento.

- En fecha 30 de mayo 2014 se presenta nuevo documento de Modificación Puntual denominada nº 4.
- En fecha 9 de julio de 2014 se presentan por miembros de la Corporación alegaciones al expediente ante este servicio periférico, todas ellas relativas a la tramitación e interés municipal de la modificación pretendida. Sin perjuicio de la



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

necesidad de ser el ayuntamiento, en especial el Secretario de la Corporación el órgano competente para dar respuesta a estas alegaciones se debe advertir dada nuestra competencias en materia urbanística:

- 1.- Que las alegaciones deberán constar en el expediente con su contestación.
- 2.- Que se había advertido al Ayuntamiento de la necesidad de conocer los recursos de cualquier naturaleza que fuesen que existen contra las modificaciones planteadas, no habiéndose dado contestación a tal requerimiento ni para recursos ni para alegaciones.
- 3.- Que ni en la tramitación ni en la aprobación de planeamiento urbanístico municipal puede esta Administración municipal cuestionar el interés municipal por ser una decisión sustentada en la autonomía municipal reconocida constitucionalmente, ciñéndonos a analizar el cumplimiento legal de los instrumentos presentados (artículo 37 del TrLOTAU). A estos efectos se realiza el presente informe que por tramitación es previo a la aprobación inicial del mismo que compete al Ayuntamiento.
- 4.- Que el informe que se realiza es sobre la modificación nº4 del POM de Cogolludo y de concertación interadministrativa ex artículo 10 del TrLOTAU y no de la documentación opcional del avance al que refiere las alegaciones.
- 5.- Que la aprobación definitiva de los planes generales y de sus modificaciones en la provincia corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Guadalajara, aprobación que deberá ir precedida en todo caso de la aprobación inicial del ayuntamiento con la mayoría legal y con la subsanación técnica y pronunciamientos sectoriales que correspondan.

Información pública

Resultado de la información pública:

DOCM nº 98: 26/05/2014

Periódico: falta

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

Concertación interadministrativa:

En el expediente no existe constancia de la emisión de informes de concertación.

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo		X	Resulta necesario

Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua	X		Informe del Jefe de Servicio de Obras hidráulicas: Saneamiento: EDAR actual insuficiente , previsión de 5-10 años para nueva EDAR que absorva caudal de esta Modificación. Abastecimiento: Pertenece a la Mancomunidad aguas Bornova con capacidad limitada, cualquier incremento de caudal demandado puede comprometer al abastecimiento. Existe previsión ampliación conforme al II Plan Director de Abastecimiento no aprobado.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	X		Expte: PLA-GU-13-0037 (una vez consultada la base NEVIA por la Delegación hemos comprobado la existencia de expediente en evaluación ambiental de la modificación pretendida)
Delegación Provincial de Educación, Cultura Y Deportes	X		Resolución de 5/12/2013 desfavorable al tramo M3.A1(M4.A1) Resolución de 27/08/2014 favorable al referido proyecto
Delegación Provincial Competente en Materia de Sanidad y Asuntos Sociales	X		Informe de 11/06/2014 sobre cumplimiento Normativa de Accesibilidad: No cumple.
Compañía Suministro Eléctrico		X	
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	
Compañías Telecomunicaciones		X	

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Según se expresa en el documento:

M4.A1: Está clasificado por el planeamiento vigente como Suelo Rustico de Protección Paisajística. El POM incluye estos terrenos en un Ámbito de Protección Ambiental y dentro de él se localiza el denominado BIC en la carta arqueológica de Cogolludo. Su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado tiene por objeto y finalidad, recuperar las ruinas del castillo a fin de reconvertirlo, previa reconstrucción del mismo (siempre que se cuente con el visto bueno de Cultura, una vez se hayan realizado las excavaciones necesarias) en un edificio con uso Terciario - Hotelero.

Para su desarrollo se ha delimitado la Unidad de Actuación UA-4 (al existir dentro del SUNC existentes dos unidades de actuación denominadas UA-1 y UA-2 en el POM y la UA-3 en la Modificación 2).



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

Dentro de dicha unidad de actuación se incluirán como sistemas generales las infraestructuras existentes, que han surgido, con posterioridad a la aprobación del POM como son un depósito de agua de propiedad municipal y dos antenas de telecomunicaciones de uso público.

Para ello se definirá una nueva ordenanza denominada ORDENANZA 8. TERCIARIO.

SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 9.564 m²

M4.A2: Otra parte del ámbito de la modificación M4A, ahora SRNUEP, se clasificará como **Suelo Rustico de Reserva (SRR)** en base a considerar que dicho ámbito, debido al desarrollo urbanístico que ha llevado el municipio desde la aprobación del POM no cuenta con las condiciones que desde el TRLOTAU y desde el POM son necesarias para ese grado de protección.

SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 6.294 m²

M4.B:

El reajuste de las alineaciones se produce para ajustar a la realidad determinaciones erróneas del POM.

M4.C:

Es la modificación de dos ámbitos que estando recogidos por el POM como áreas con ordenanzas de Casco Antiguo Grado 1º y Casco antiguo Grado 2º, son en realidad dos zonas verdes ya obtenidas y ejecutadas.

En el ámbito M4.C1, se ajusta a la realidad lo ejecutado hasta el momento en una parcela propiedad del Ayuntamiento en la cual en el POM se le asigna a un solar la Ordenanza 01.- Casco Antiguo Grado 1º, cuando en realidad es una zona verde ya ejecutada.

En el ámbito M4.C2, se ajusta a la realidad el espacio señalado en la modificación cuando dentro del Parque de Mariano Colmenar, se le asigna en el POM una zona con Ordenanza de Casco Antiguo Grado 2º, cuando en la realidad es un espacio de zonas verdes en el interior del mismo Parque Municipal.

M4.D:

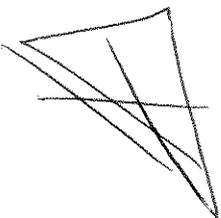
En este ámbito de actuación se propone la apertura de un nuevo viario, dentro del suelo urbano consolidado del municipio de Torrebeleña, sustituyendo a otro existente no obtenido, que divide una parcela de propiedad privada en dos, dejando dos parcelas inedificables, con lo que perjudica notablemente el aprovechamiento de la misma.

La situación de esta modificación se fija en la zona Norte del Municipio, y se delimita por el Norte con la calle de Eras de la Picota al Sur con la calle peatonal y Plaza de Nueva creación y donde muere la calle de la Segunda Travesía de la Iglesia, al este con la ampliación de Casco Urbano No Consolidado y al Oeste con la Travesía de la Iglesia que es el acceso principal con el núcleo urbano.

Con el nuevo viario y reajuste de toda la zona afectada se pretende conseguir un mejor funcionamiento de la misma a nivel de accesibilidad, todo ello garantizando que la apertura del nuevo vial no supone incremento alguno de aprovechamiento urbanístico actualmente otorgado por el planeamiento, según se justifica más adelante.

El Objeto por tanto es la reorganización de una zona del Municipio de Torrebeleña, que en el POM de Cogolludo ha quedado muy indefinida y con un error en su planteamiento y por tanto se da de dar solución urbanística ajustando los terrenos y alineaciones que se establecen para dotar a la zona de un criterio urbanístico para su desarrollo.

Por tanto se establecen como prioridades en esta modificación; la supresión de la prolongación de la calle de la 2ª Travesía de la Iglesia, en la primera manzana del Municipio, que dejaba un solar dividido en dos con parcelas inedificables y el desarrollo de una plaza entre las calles de la Travesía de la Iglesia y la Segunda Travesía de la Iglesia con la ejecución de una calle peatonal con una ancho de 3.00 m que conectaría las dos calles mencionadas y la plaza de nueva creación.



Asimismo y dentro de esta modificación se plantea la modificación de la Ordenanza 02 de Edificación Residencial Grado 1º a la Ordenanza 01 de Casco Antiguo en Grado 2º a las fincas situadas en la segunda manzana del municipio, con este mismo grado de Ordenanza.
La superficie afectada en este ámbito se cifra en 1.612,00 m2.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las diferentes modificaciones en la que se desgrega se describen a continuación en función de su clasificación, calificación y superficie del ámbito comparada en el estado actual y estado final pretendido.

M4.A:

	ESTADO ACTUAL		ESTADO MODIFICADO	
	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	SUPERFICIE
M4.A1	SRNUP- paisajística/ BIC	9.564 m2	S.Urbano no C: UA-4/Terciario-Comer.	9.56
M4.A2	SRNUP- paisajística	6.294 m2	S. Rústico Reserva	6.29
			TOTAL	15.85

M4.A1	Parcela 1	Parcela 2	Total U.A.
USO	Terciario Comercial Terciario Comercial		
Superficie total	9.564 m2		9.564 m2
SSGG adscritos	997 m2		997 m2
Superficie sin SSGG	8.567 m2		8.567 m2
Coef. edificabilidad	0,71 m2c/m2s		0,71
Superficie neta lucrativa (suelo)	983,38 m2	1.068 m2	4.371 m2
Edificabilidad	1.727 m2 (1)	1.360 m2	3.087 m2
A tipo= Edif. Luc/Sup Total			0,32
SSLL dotacional: 15% SL-DV (Zonas verdes) (*)	1.470 m2 (2)	1.158 m2	(1.434,60 m2) 2.628 m2
Red viaria			1568 m2
Aparcamientos: (privado 1/400 m2c) (público 50% privado)			8 plazas 4 plazas
Ordenanza aplicación:	O.8.T + BIC	O.8.T	O.8.T
- Edif. Neta	--	1,27 m2c/m2s	
- parcela mínima	--	200 m2	
- frente mínimo	--	12 m	
- fondo	--	No	
-nº plantas/altura	--	2 p/8 m	



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

máxima -retranqueo a alineación ofi - retranqueo lateral y fondo - aparc. Privado - Uso Global May		3 m 3 m 1 p/200 m2c Terciario	
--	--	--	--

(*) SL dotaciones: No asigna superficie específica a dotaciones públicas en aplicación del art 21 RP. Mín. exigida 478,20 m2. ERROR EN LA FICHA UA-4, DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

(1) edificabilidad orientativa máxima. La superficie definitiva una vez se autorice por patrimonio la intervención. Superficie no se podrá transferir. Se deberá indicar en la ficha del mismo modo que se ha incluido en el apartado 4.2.4 de la Memoria Justificativa página 21.

(2) Error en plano OD_01 en la que asigna a SL-DV-1: 1.740 m2

La materialización de las cesiones correspondientes del 10 % de aprovechamiento lucrativo se realizará conforme al artículo 69.1.c) TRLOTAU aplicando el art 77 TRLOTAU.

SE DEBERÁ INDICAR EN LA FICHA LA FORMA DE EJECUCIÓN DE LA UA-4

M4.C:

	ESTADO ACTUAL		ESTADO MODIFICADO		
	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
M4.C1	S URBANO/CASCO ANTIGÜO G1-RESIDENCIAL	413,13 m2	S URBANO/ZONA VERDE	413,13 m2	
M4.C2	S URBANO/CASCO ANTIGÜO G2-RESIDENCIAL	2.536 m2	S URBANO/ZONA VERDE	3.014, 56 m2	+4
			TOTAL	3.427,69 m2	

M4.D:

	ESTADO ACTUAL	X Edif.= m2c	ESTADO MODIFICADO	X Edif.= m2c
CLASIFICACIÓN/CALIFICACIÓN	urbano/residencial		urbano/residencial	
ORDENANZA/SUPERFICIE:				
O2: Resid.Unif.Grado1º	1.384m2	x 1,25 =1.730	960 m2	X 1,25 = 1.2
O1: Casco Antig. Grado 2º	---	----	101 m2	X 2 = 202
SUPERFICIE	1.384 m2		1.061 m2	
VIARIO	228 M2		551 m2	
TOTAL	1.612 M2	1.730	1.612 m2	1.402

Aumenta el viario y disminuye la edificabilidad.

- Deberá especificar la superficie de suelo de aplicación de cada ordenanza tanto en estado actual como en el modificado.
- Deberá incluir el listado de parcelas catastrales implicadas en la modificación y que serán partícipes en la misma.
- Se deberá presentar el plano comparativo y de superposición con el catastral de la modificación pretendida dado que la situación catastral coincidente con la física es base de la justificación realizada. Asimismo se deberá indicar la situación de las edificaciones existentes respecto del POM.
- Deberá tener en cuenta la protección estructural delimitada en el POM y en la que queda dentro el ámbito modificado justificando su cumplimiento.
- Se deberá estudiar el entorno inmediato (misma manzana) en el que al igual que en este ámbito existen diferencias entre la situación real física y catastral con el planeamiento en vigor.

6.- ENCUADRE LEGAL.-

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

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

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

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

Estamos ante una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural en cuanto a Clasificación del suelo y delimitación de unidades De Actuación.

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- Información Pública en DOCM nº 98: 26/05/2014. Falta publicación en un periódico y resultado de la información pública.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- Según lo descrito en el punto anterior la tramitación requiere someterse al trámite de Concertación Interadministrativa por lo que se deberá proceder, según el art 36 TRLOTAU y 135.2 del RP y con anterioridad a la aprobación inicial, a recabar los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos, así como informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Falta aportar, conforme al requerimiento realizado por este Servicio de 4 de enero de 2014, recurso de cualquier naturaleza interpuesto contra el resto de modificaciones incluidas.
- Falta aportar publicidad del Convenio entre el Alcalde y la Sociedad Mercantil Edificio Martínez Rucker SL representada por D. Amador Valdés López de fecha 13 de febrero de 2014, fijando cláusulas para la realización de la Modificación puntual del ámbito del Castillo denominada M4.A.
- Deberá realizar notificación a propietarios de las manzanas afectadas por la Modificación M4B.
- A la vista del informe del Servicio de Obras Hidráulicas, deberá obtener informe de Confederación Hidrográfica del Tajo sobre suficiencia de recursos hídricos así como de la Mancomunidad de Aguas del Bornova.
- En relación con las alegaciones presentadas se deberá dar respuesta a las mismas, se deberá indicar si pende algún recurso de cualquier naturaleza sobre las modificaciones pretendidas.

Documentación:

- Deberá completar la documentación en aras a satisfacer el cumplimiento del art 121 RP, y adaptar la documentación a la Norma Técnica de Planeamiento para homogenizar el contenido de la Documentación de los Planes Municipales Decreto 178/2010, de 01/07/2010.
- Se deberá aportar el expediente administrativo diligenciado, faltando esta diligencia en el documento técnico que autentifique su coincidencia con el original expuesto a información pública.

Análisis Técnico:

Respecto de la M4-A.1:

- SL dotaciones: No asigna superficie específica a dotaciones públicas en aplicación del art 21 RP. Mín. exigida 478,20 m². ERROR EN LA FICHA UA-4, DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.
- Edificabilidad orientativa máxima: La superficie definitiva una vez se autorice por Patrimonio la intervención. Superficie no se podrá transferir. Se deberá indicar en la ficha del mismo modo que se ha incluido en el apartado 4.2.4 de la Memoria Justificativa página 21.
- Error en plano OD_01 en la que asigna a SL-DV-1: 1.740 m²

- La materialización de las cesiones correspondientes del 10 % de aprovechamiento lucrativo se realizará conforme al artículo 69.1.c) TRLOTAU aplicando el art 77 TRLOTAU.
- Se deberá indicar en la ficha la forma de ejecución de la UA-4.

Respecto de la M4-C

- Al hacer constar el cambio de calificación de parcelas calificadas en el planeamiento con usos diferentes al de Zonas Verdes ejecutadas y adquiridas, se deberá garantizar que los terrenos realmente cumplen con las especificaciones del artículo 24 RP.

Respecto de la M4-D:

- Deberá determinar la forma de gestión y ejecución del ámbito de esta modificación debiendo justificar la no delimitación de Unidad de Actuación así como la forma de obtención de los terrenos con destino a infraestructura viaria y espacios libres.
- Deberá especificar la superficie de suelo de aplicación de cada ordenanza tanto en estado actual como en el modificado.
- Deberá incluir el listado de parcelas catastrales implicadas en la modificación y que serán partícipes en la misma.
- Se deberá presentar el plano comparativo y de superposición con el catastral de la modificación pretendida dado que la situación catastral coincidente con la situación física actual es base de la justificación realizada. Asimismo se deberá indicar la situación de las edificaciones existentes respecto del POM.
- Deberá tener en cuenta la protección estructural delimitada en el POM y en la que queda dentro el ámbito modificado justificando su cumplimiento.
- Se deberá estudiar el entorno inmediato (misma manzana) en el que, al igual que en este ámbito, existen diferencias entre la situación real física y catastral con el planeamiento en vigor y no se ven incluidas en la Modificación.
- Según el art 120.5 RP la innovación del plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, exigiendo dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.
- Deberá aclarar o corregir la fundamentación de esta modificación de alineaciones haciendo referencia al artículo 28 del TRLOTAU ya que éste trata de las determinaciones para formular Estudios de Detalle que, si bien su objeto pueda ser el reajuste de alineaciones y rasantes, se trata de un instrumento de apoyo al planeamiento en este caso al POM, no siendo correcto esa referencia para el objeto de esta Modificación.

CONCLUSIÓN:

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



Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

INTERVENCIONES:

Señala el representante municipal que desconocía que no tenía el expediente administrativo, prestando disculpas por la omisión. También desconoce porque no tiene los redactores determinados informes agradeciendo la disponibilidad de obtenerlo en este acto, así como de las alegaciones comentadas en el informe de urbanismo.

También desconoce porque no obra en la remisión del Ayuntamiento toda la documentación relativa a la justificación de la calle en discordia.

En relación con las nuevas zonas verdes indica que ya están en uso propio de dicha calificación

Los redactores exponen que no entienden qué justificación dar a las modificaciones de vario. Se les contesta que será deberá determinar la realizada física y los antecedentes, cuestiones que quizás son menos técnicas pero que no se pueden confundir los conceptos alineaciones con viario aunque ambos se necesiten. No están de acuerdo con la observación realizada sobre necesidad de dotaciones en la modificación letra A. Tienen razón pues el art 21.4 RP deja que se destinen las superficie de dotaciones exclusivamente a ZV o solo a equipamientos, según intereses del municipio. Pero no lo explican en el documento ni en la memoria justificativa ni en la ficha, ni en nada. Será correcta la asignación sólo para zonas verdes pero deberán especificar el porqué en la justificación.

El representante de Cultura señala que hay informe favorable de su materia. No existe protección estructural en la modificación de Torrebeleña habiendo sido una confusión de tramas lo que sostiene el informe de Urbanismo

El representante de medio ambiente se remite a su tramitación favorable.

El representante de Ciclo integral del Agua informe. No tiene constancia del informe en el Ayuntamiento.

El representante de accesibilidad se remite a su informe que no es favorable. Los redactores no conoce tal informe. el vocal representante les facilita su dirección de correo electrónico a fin de estudiar soluciones

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

El representante de Cultura señala que hay informe favorable de su materia. No existe protección estructural en la modificación de Torrebeleña habiendo sido una confusión de tramas lo que sostiene el informe de Urbanismo.

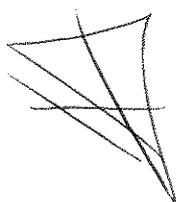
El representante de medio ambiente se remite a su tramitación favorable.

El representante de Ciclo integral del Agua informe. No tiene constancia del informe en el Ayuntamiento. **Se adjunta copia obrante en el servicio de Urbanismo.**

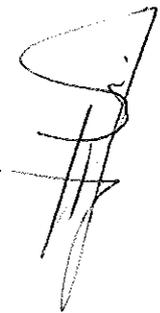
El representante de accesibilidad se remite a su informe que no es favorable. Los redactores no conoce tal informe. **Se adjunta copia obrante en el servicio de Urbanismo.**

En materia de urbanismo se adjunta copia íntegra del informe expuesto (anterior a la sesión) si bien se hacen las siguientes consideraciones al mismo tras la reunión mantenida y las sugerencias expuestas:

- La referencia a protección estructural en la modificación que afecta al núcleo de Torrebeleña es una errata de confusión de tramas.
- Dotaciones en el apartado A de la Modificación: La posibilidad de que las dotaciones se categoricen exclusivamente en zonas verdes es posible conforme art. 21.4 RP si bien quedará así justificado a lo largo de los distintos documentos de la modificación



5º.- Plan Especial de Reforma Interior del polígono Industrial "Peña Blanca" de Jadraque (Art.138 RP)



A las 12:24 se comienza la exposición del punto quinto, estando presente el Alcalde del Municipio y el redactor de la modificación.

Realiza la exposición la Jefa del Servicio respecto el informe en materia de urbanismo que se reproduce en este acta:

1.-ANTECEDENTES



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Población: 1.657 habitantes, según censo del INE del 1 de enero de 2013.

Objeto: Redacción del PERIM en suelo urbano del polígono PI-02 y Zona de Equipamiento PEQ en regularización de ordenación y ejecución incompleta de Plan Parcial pero asumida en NNSS posteriores.

Superficie: 75.956 m² de suelo urbano.

Situación: Al Norte del Municipio de Jadraque. En la confluencia de la carretera CM-101 y travesía de antigua carretera de Bujalaro GU-181.

Planeamiento en vigor: NNSS aprobadas en 19 de febrero de 1996.

2.-TRAMITACIÓN:

Decreto 248/2004 Reglamento de planeamiento

Artículo 120 Condicionantes para la Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU)

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecta el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.

Acta de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 10/10/14

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

6. La innovación realizada a través del Instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15% del previsto por el planeamiento.

7. En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, la tramitación del PERI se hace en cumplimiento de los art 138 y 139 RP consecuencia del art 141 Del RP.

Por afectar a la ordenación estructural por aumento de intensidad edificatoria (art 19.4 RP), modificación en la delimitación de SSGG de comunicación (art. 19.5) RP) así como modificación de Sistemas Locales de espacios libres y zonas verdes como de equipamientos (art. 19.5.), el informe a emitir por la Consejería será vinculante de acuerdo con el artículo 38.3 TRLOTAU y 139.2 del RP.

En base a lo anterior y según art 38.4 TRLOTAU requerirá de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del Informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

Órgano competente.-

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

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



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Enfoque Legislativo.-

El presente PERIM por afectar a la ordenación estructural conforme a lo estipulado en el art. 24 TRLOTAU en cuanto a la consideración de la categoría de suelo urbano de consolidado a no consolidado y a la modificación de la intensidad edificatoria respecto de la previamente aprobada, se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el artículo 88.3.b) del Reglamento de Planeamiento RP cuando dice:

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

.../...

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

El expediente se remite para informe según el artículo 38.1.b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, TRLOTAU.

Publicación D.O.C.M. nº 127: 03/07/2013

Publicación diario “Nueva Alcarria”: 05/07/2013

Certificado de la Secretaria interventora sobre presentación de alegación por D. José Luis Hernández Valentín de fecha 24/07/2013

3.- EXAMEN DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN ESPECIAL:

A) Documentación:

Aporta documento redactado por el Arquitecto Alfredo Leceta Fernández, con la siguiente documentación:

MEMORIA:

- I. Introducción
- II. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.
- III. Características materiales del terreno.
- IV. Infraestructura existente.
- V. Protecciones ambientales y culturales
- VI. Efectos ambientales previsibles.

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

- I. Conclusiones de la información.
- II. Descripción y justificación de la solución adoptada.
- III. Descripción y justificación de la estructura dotacional.
- IV. Descripción de las redes de infraestructuras y servicios.
- V. Ordenanzas.

Ficha resumen

Anexos

Planos de información.

Planos de ordenación.

Además en el expediente se ha incorporado Propuesta de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la mercantil Desarrollos de la Comarca de Jadraque SA, DECOJA. De fecha 12 de febrero de 2013.

El convenio urbanístico deberá cumplimentar los artículos 12 y siguientes del TrIOTAU y ser objeto de información pública íntegra bien con el instrumento urbanístico al que sirve bien independientemente y será necesario en este último caso su registro en el SSPP de Fomento

B) Descripción del PERI:

En base a los antecedentes sobre la zona, la actuación que se pretende realizar define y establece en sus documentos la ordenación urbanística del suelo urbano industrial de Jadraque del polígono PI-02 y de la zona de equipamientos denominada PEQ del suelo urbano, así delimitados en las Normas Subsidiarias en vigor aprobadas en CPU de 19 de febrero de 1996, y pretende resolver la problemática existente en cuanto a la asunción por las NNSS de un Plan Parcial anterior, el cual no había sido completado en cuanto a urbanización y reparcelación, y del que su ámbito se ha considerado consolidado por la urbanización y parcialmente por la edificación.

El documento del PERIM establece los siguientes objetivos:

1.- *Recuperar el porcentaje de cesión de zonas verdes no incluidas en las Normas Subsidiarias vigentes.*

2.- *Adaptar la clasificación de las cesiones dotacionales establecidas en las Normas Subsidiarias a la realidad, toda vez que en las Normas se clasifican en una sola manzana sin distinguir entre parcelas dotaciones públicas y privadas, y entre zonas verdes o espacios libres y suelo dotacional. Estas modificaciones suponen una modificación de la ordenación estructural vigente.*

3.- *Proteger las infraestructuras de Redes existentes, situadas actualmente en suelo privativo, puesto que las parcelas vendidas a lo largo del tiempo en contratos privados, establecen la propiedad privada desde el bordillo del vial, suprimiendo la franja de retranqueo de las edificaciones, que es donde están albergadas y pasando esa franja a viario público, conformando una red viaria mas ancha y sobre todo pasando los servicios públicos al dominio público Municipal. Estas modificaciones suponen una modificación de la ordenación estructural vigente.*

4.- *Incrementar el número de aparcamientos en dominio público hasta completar la totalidad de los exigidos por la normativa vigente, incluyendo los aparcamientos para personas con movilidad reducida. Se amplía el suelo destinado a este fin con una nueva parcela.*



5.- Para evitar la necesidad de compensar a los propietarios por la pérdida de terreno privativo, con estas soluciones, se incrementa la ocupación de la parcela de un 80% a un 100% incrementando proporcionalmente la edificabilidad. De esta forma además dejan de estar en situación irregular edificaciones no ajustadas a la ordenanza anterior. Estas modificaciones suponen una modificación de la ordenación estructural vigente.

6.- Se incluyen en el PERIM las dos parcelas denominadas "actuación especial Asentamientos existentes", a efectos de su regularización en el futuro proyecto de Reparcelación. La parte proporcional de cesiones que hubieran de hacer corresponde hacerlo a la parcela titularidad de DECOJA, al haberse establecido en su día en las Bases de actuación de la junta de Compensación su aportación a la propia Junta mediante compensación económica que se realizó, siendo el resto del suelo el que aporta todas las cesiones.

7.- Tras la tramitación del PERIM se tramitará un proyecto complementario de obras de urbanización a ejecutar por la propiedad con objeto de concluir las obras pendientes de urbanización.

8.- Igualmente se tramitará un proyecto de Reparcelación con objeto de convertir en parcelas registrales las actuales parcelas catastrales, con las minoraciones en el suelo privativo que se produzcan como consecuencia de lo dispuesto en el PERIM y los correspondientes incrementos de suelo de dominio público, zonas verdes y reordenación de los suelo dotacionales.

Con ello se pretende desarrollar una actuación urbanística que, cumplimiento con las cesiones establecidas en la legislación vigente y preservando las prescripciones aplicables y criterios básicos marcados en el ofrezca una tipología de hábitat industrial como uso principal, y una elevada integración tanto en el medio natural como con la trama viario del núcleo urbano de Jadraque.

TABLA RESUMEN COMPARATIVA DEL PLAN PARCIAL ORIGINAL Y P.E.R.I.M

ZONIFICACIÓN	En PP anterior a NNSS	En P.E.R.I.M. (m ²)	DIFERENCIA (PERIM-PP)
ZONAS VERDES			
ZV-1	2.987,00	5.492,32	
ZV-2	4.488,00	2.105,63	
	7.475,00	7.597,95	+122,95
EQUIPAMIENTO			
Deportivo	1.505,00		
Social	750,00		
P-E1 Helipuerto-serv salud		1.835,65	
P-E2		1.964,90	
Total	2.255,00	3.800,55	+1.545,55

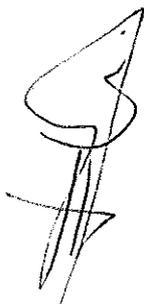
CESIÓN MUNICIPAL (10%)	5.100,00	4.766,65	-333,35
CONEXIÓN CON CAMINO EXISTENTE ENSANCHE FUTURO ENLACE	243,00	251,53	+8,53
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	450,00	750,00	+300
INDUSTRIAL	45.810,00	42.061,97	-3.748,03
PEATONAL	652,00	413,39	-238,61
CIRCULACIÓN RODADA	9.349,00	12.550,31	+3.201,31
APARCAMIENTO	2.648,00	3.208,35	+560,35
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	-----	75,00	+75,00
TOTAL sin SSGG	74.282,00	74.475,70	+193,7
INFLUENCIA EN SIST. GENERALES	(caminos)1.674,00	480,30	-1.193,70
SUPERFICIE TOTAL AMBITO	75.956,00	75.956,00	

Superficie de menos= -5.513,69

Superficie de mas= +5.813,69

Normativa Urbanística vigente:

Las NNSSMM establecen en las Normas Urbanísticas la ficha del Polígono P-I-02 (Pol. PEÑABLANCA) como ámbito independiente con el estado actual, forma de ejecución y condiciones específicas del mismo y que se transcribe a continuación:





Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento



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

POLIGONO	P-I-02	CLASE DE SUELO:	URBANO
TOPONIMIA:	POL. PEÑABLANCA	ESTADO ACTUAL:	DESARROLLADO
EJECUCION DEL PLANEAMIENTO:	DIRECTA (LICENCIA DE OBRAS)		
	Directamente a través de actuaciones asistemáticas de parcelación, urbanización y/o edificación		
CONDICIONES ESPECIFICAS.			
- ORDENANZA:	INDUSTRIAL, ORDENACION EXISTENTE		
- P.P. Y P.U.	APROBADOS Y DESARROLLADOS		

Normativa Urbanística según PERI:

	PERI
Superficie total	75.956,00
Uso principal	Industrial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	42.061 m2
Ordenanza	Industrial específica para Polígono Industrial I

Conforme a lo que se recoge en las NNSSMM sobre las Condiciones específicas de la Ficha del Polígono, serán de aplicación las condiciones de Ordenanza establecidas en el Plan Parcial aprobado.

En el cuadro siguiente se establece la comparación entre ordenanza Industrial de las NNSSMM, la ordenanza de aplicación establecida en el PP y que sería de aplicación en ese ámbito, y la nueva ordenanza de aplicación para el ámbito del PERIM.

Ordenanza Industrial	NNSS (Ordza. I-grado 1)	PP	PERIM Ordza_Industrial)
Edificabilidad neta (m ² /m ²)	4 m3/m2 equi =0,60 m2/m2	4 m3/m2	1m2/m2
Ocupación	80%	4/H m2	100%
Frente mínimo	---		---
Fondo máximo			---
Nº máximo de plantas i/baja	---		1 p (*)
Altura max. planta baja	---		4 m
Altura máxima	7m	7 m	10 m y 3 plantas (al alero)
Parcela mínima	500-1500	500 m2	450 m2

Retranqueos	A fachada y fondo:4 m Otros: 3 m salvo adosado	A fachada y fondo:4 m Otros: 3 m	libre
-------------	---	-------------------------------------	-------

(*) Incongruencia con altura de alero a 10 m y tres plantas.

En el documento del PERIM falta la justificación mediante análisis comparativo de lo siguiente:

- La idoneidad de las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo y documentación de la monetarización que se dice.
- La idoneidad de superficies de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes propuestas en relación con el PP aprobado.
- Conocer las variaciones de superficie lucrativa que pasan a formar parte de viario debido a la ejecución de las redes de infraestructuras a través de zona privativa que han llevado a la solución adoptada consistente en configurar unas nuevas condiciones en la ordenanza particular con incremento de edificabilidad y ocupación, sobre parcela neta.
- Incorporación para su sustitución de la "Ficha de características. Ambitos de Gestión. Polígonos de suelo Urbano" actual denominada "P-I-02" de las NNSSMM.

Gestión y Ejecución:

Conforme se indica en el documento las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo que fije el Convenio entre el Ayuntamiento y la propiedad, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de obras complementarias. No se aporta el Convenio mencionado así como tampoco la forma de gestión para el reparto de beneficios y cargas ni la obtención de terrenos de cesión correspondiente a zonas verdes y equipamientos.

4.- CONSIDERACIONES

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

En cuanto al PERI:

Clasificación:

- Conforme a la ficha de las NNSSMM el Polígono se encuentra con PP y PU aprobados y desarrollados, no obstante según la Memoria del documento no se ha realizado la publicación de estos por lo que la administración municipal no considera se haya finalizado la tramitación y entrada en vigor. Además existen edificaciones realizadas sin licencia y sin existencia de Reparcelación previa. Por todo esto y según el art 45.3.A.a) TRLOTAU estará considerado como Suelo Urbano No Consolidado.
- La delimitación del PERIM no coincide con la del Polígono PI-02 definido en NNSSMM como se indica en la Memoria. Deberá justificar dichas variaciones y, en cuanto a los terrenos no incorporados, la situación de clasificación y calificación en que se encuentran.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Cesiones:

- Atendiendo a las determinaciones del art 69.1.2.a) 1º y 2º del TRLOTAU le *corresponden las cesiones en función de los objetivos del propio Plan en cuanto a superficies de suelo dotacional público derivadas de dichos objetivos y la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo para materializar del 10 %.*
- Atendiendo a las determinaciones del artículo anterior, en el documento del PERIM falta la justificación mediante análisis comparativo de lo siguiente:
 - o La idoneidad de las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo y documentación de la monetarización que se dice haber sido realizada.
 - o La idoneidad de superficies de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes propuestas en relación con el PP aprobado.
 - o Conocer las variaciones de superficie lucrativa que pasan a formar parte de viario debido a la ejecución de las redes de infraestructuras por zona privativa que han llevado a la solución adoptada consistente en configurar unas nuevas condiciones en la ordenanza particular con incremento de edificabilidad y ocupación sobre parcela neta.

Ordenación /Gestión:

- Se deberá incorporar planos refundidos de Zonificación (plano nº 2 de las NNSSMM) y Plano de Ordenación y Gestión del Suelo (plano nº 3.3 de las NNSSMM) donde se reflejen las innovaciones de aplicación de ordenanzas tanto para la parte del ámbito de uso industrial como para la de equipamiento y zonas verdes reguladas de forma diferente a las del resto del municipio por las NNSSMM. En este sentido deberá justificar la necesidad de implantar nuevas Ordenanzas de "Zonas Verdes y Espacios Libres públicos y privados" y "Edificación para Usos Dotacionales", diferentes a las establecidas en las NNSS. Tanto para estas Ordenanzas como para la Ordenanza "Edificación para usos Industriales" deberá indicar expresamente en su regulación el ámbito de aplicación al que se ciñe.
- El cambio de zonas verdes comportará informe de Comisión Regional de Urbanismo (CRU) y Consejo Consultivo.
- Deberá corregir el trazado de la red de infraestructura de agua potable existente que atraviesa una parcela industrial en el Plano de Ordenación nº 06. Aún siendo esta perteneciente a la Administración (no se especifica), deberá estar libre de paso de instalaciones y servicios públicos.
- Respecto de las conexiones de las infraestructuras a realizar con las existentes deberá quedar reflejado en el documento de Gestión y ejecución siendo insuficiente la garantía del arquitecto redactor en nombre de los propietarios (pág 50 del documento).
- Deberá delimitar las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle, definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.

- Se deberá diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanizadora de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, si es el caso, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

En cuanto al expediente administrativo:

- Conforme al artículo 120.3 del RP, elevamos el expediente del PERIM a la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) sin perjuicio de que una vez emitido informe de la CPOTYV y con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, en su caso, se eleve para informe de la CRU y posterior Dictamen del Consejo Consultivo de acuerdo al artículo 120.5 RP.
- Una vez informado ex artículo 120.3 del RP por la CROTU, al tratarse de un PERI que comporta una modificación de la ordenación estructural, según el Art. 139 RP, requiere que por el Ayuntamiento-Pleno se proceda a otorgar la aprobación Inicial antes de la emisión del informe vinculante de la Comisión Provincial de OTyU una vez subsanados todas las observaciones tanto de la CCI como de la CROTyU.
- Se deberá aportar el acuerdo de Pleno de aprobación inicial así como el documento diligenciado dando constancia de su exposición al público.
- Respecto al convenio nos remitimos a los anteriormente expuesto sobre artículos 12 y siguientes del TrLOTAU

INFORMES:

- Emitido informe de carreteras 23/04/2013 DG de Carreteras, Servicio de Construcción, favorable con consideraciones a estimar previas a la realización de la urbanización.
- Emitido informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales sobre accesibilidad de 2 de junio de 2014.
- Emitido informe urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial
- Falta informe del ciclo integral del Agua y de Confederación Hidrográfica del Tajo salvo justificación de no aumento de aprovechamiento lucrativo y suficiencia de suministros considerando las modificaciones que se pretenden y Patrimonio Histórico.
- Conectan con redes municipales de agua y saneamiento, deberá aportar justificación de suficiencia de las infraestructuras actuales de acuerdo a los caudales supuestos.

CONCLUSIÓN:

Se propone a la Comisión de Concertación Interadministrativa la emisión de informe de acuerdo a las consideraciones expresadas



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

INTERVENCIONES:

Señalan los representantes municipales el interés en solucionar un problema de tantos años y con tanta repercusión en el municipio. Respecto a la alegación dienta que ya la han contestado. No hay constancia en el expediente de urbanismo si bien se indica que será en el momento de aprobación inicial del documento donde deberá aprobarse el documento corregido por las observaciones de las distintas administraciones sectoriales y la contestación de alegaciones en el peído de información pública.

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Accesibilidad: tras sucesivos informes y soluciones técnicas presentadas el 2 de junio de 2014 se emite informe favorable con dos advertencias. Se recuerda que en caso de modificar el instrumento urbanístico presentado por lo establecido por otras administraciones resultando dichas modificaciones con afección en elementos que incidan en accesibilidad, se deberá obtener nuevo informe.

Carreteras: Informe favorable con condiciones de Fomento de la JCCM en relación con la CM-1003.

Medio ambiente: desconoce el instrumento urbanístico.(Actuación en suelo urbano según planeamiento general)

Urbanismo: se adjuntará informe íntegro expuesto en la sesión pero se reproducen aquí las consideraciones a tener en cuenta:

CONSIDERACIONES

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

En cuanto al PERI:

Clasificación:

- Conforme a la ficha de las NNSSMM el Polígono se encuentra con PP y PU aprobados y desarrollados, no obstante según la Memoria del documento no se ha realizado la publicación de estos por lo que la administración municipal no considera se haya finalizado la tramitación y entrada en vigor. Además existen edificaciones realizadas sin licencia y sin existencia de Reparcelación previa. Por todo esto y según el art 45.3.A.a) TRLOTAU estará considerado como Suelo Urbano No Consolidado.
- La delimitación del PERIM no coincide con la del Polígono PI-02 definido en NNSSMM como se indica en la Memoria. Deberá justificar dichas variaciones y, en cuanto a los terrenos no incorporados, la situación de clasificación y calificación en que se encuentran.

Cesiones:

- Atendiendo a las determinaciones del art 69.1.2.a) 1º y 2º del TRLOTAU le *corresponden las cesiones en función de los objetivos del propio Plan en cuanto a superficies de suelo dotacional público derivadas de dichos objetivos y la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo para materializar del 10 %.*
- Atendiendo a las determinaciones del artículo anterior, en el documento del PERIM falta la justificación mediante análisis comparativo de lo siguiente:
 - o La idoneidad de las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento lucrativo y documentación de la monetarización que se dice haber sido realizada.
 - o La idoneidad de superficies de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes propuestas en relación con el PP aprobado.
 - o Conocer las variaciones de superficie lucrativa que pasan a formar parte de viario debido a la ejecución de las redes de infraestructuras por zona privativa que han llevado a la solución adoptada consistente en configurar unas nuevas condiciones en la ordenanza particular con incremento de edificabilidad y ocupación sobre parcela neta.

Ordenación /Gestión:

- Se deberá incorporar planos refundidos de Zonificación (plano nº 2 de las NNSSMM) y Plano de Ordenación y Gestión del Suelo (plano nº 3.3 de las NNSSMM) donde se reflejen las innovaciones de aplicación de ordenanzas tanto para la parte del ámbito de uso industrial como para la de equipamiento y zonas verdes reguladas de forma diferente a las del resto del municipio por las NNSSMM. En este sentido deberá justificar la necesidad de implantar nuevas Ordenanzas de "Zonas Verdes y Espacios Libres públicos y privados" y "Edificación para Usos Dotacionales", diferentes a las establecidas en las NNSS. Tanto para estas Ordenanzas como para la Ordenanza "Edificación para usos Industriales" deberá indicar expresamente en su regulación el ámbito de aplicación al que se ciñe.



Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

- El cambio de zonas verdes comportará informe de Comisión Regional de Urbanismo (CRU) y Consejo Consultivo.
- Deberá corregir el trazado de la red de infraestructura de agua potable existente que atraviesa una parcela industrial en el Plano de Ordenación nº 06. Aún siendo esta perteneciente a la Administración (no se especifica), deberá estar libre de paso de instalaciones y servicios públicos.
- Respecto de las conexiones de las infraestructuras a realizar con las existentes deberá quedar reflejado en el documento de Gestión y ejecución siendo insuficiente la garantía del arquitecto redactor en nombre de los propietarios (pág 50 del documento).
- Deberá delimitar las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle, definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.
- Se deberá diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a desarrollar mediante Programa de Actuación Urbanizadora de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, si es el caso, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

En cuanto al expediente administrativo:

- Conforme al artículo 120.3 del RP, elevamos el expediente del PERIM a la Comisión Regional de Urbanismo (CRU) sin perjuicio de que una vez emitido informe de la CPOTYV y con anterioridad a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento, en su caso, se eleve para informe de la CRU y posterior Dictamen del Consejo Consultivo de acuerdo al artículo 120.5 RP.
- Una vez informado ex artículo 120.3 del RP por la CROTU, al tratarse de un PERI que comporta una modificación de la ordenación estructural, según el Art. 139 RP, requiere que por el Ayuntamiento-Pleno se proceda a otorgar la aprobación Inicial antes de la emisión del informe vinculante de la Comisión Provincial de OTyU una vez subsanados todas las observaciones tanto de la CCI como de la CROTyU.
- Se deberá aportar el acuerdo de Pleno de aprobación inicial así como el documento diligenciado dando constancia de su exposición al público.
- Respecto al convenio nos remitimos a los anteriormente expuesto sobre artículos 12 y siguientes del TrLOTAU

INFORMES:

- Emitido informe de carreteras 23/04/2013 DG de Carreteras, Servicio de Construcción, favorable con consideraciones a estimar previas a la realización de la urbanización.

- Emitido informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales sobre accesibilidad de 2 de junio de 2014.
- Emitido informe urbanístico del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial
- Falta informe del ciclo integral del Agua y de Confederación Hidrográfica del Tajo salvo justificación de no aumento de aprovechamiento lucrativo y suficiencia de suministros considerando las modificaciones que se pretenden y Patrimonio Histórico.

Conectan con redes municipales de agua y saneamiento, deberá aportar justificación de suficiencia de las infraestructuras actuales de acuerdo a los caudales supuestos.

6º.- Ruegos y preguntas.

No se producen.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 13:30 del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



