



ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, EL DÍA 18 DE JUNIO DE 2014.

En Guadalajara, siendo las 10:00 horas del día 18 de junio 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. José Luis Madrigal Fernández, Secretario Provincial del Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara en sustitución del Coordinador provincial.

Vocales:

D. Florián Torija Yagüe (En representación del Servicio Periférico de Agricultura en Guadalajara, en materia de agricultura).

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

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

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. Roberto Narro Ortiz (Representante de los Servicios Periféricos de Salud y Bienestar Social en materia de salud de Guadalajara). Asiste a partir del segundo punto del orden del día.

Secretaría:

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).

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

No asiste:

El Representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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

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

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

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. Jose Luis Madrigal Fernández 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 23 de febrero de 2014.
- 2º.- Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.
- 3º.- Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.
- 4º.- Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Ujados.
- 5º.- Ruegos y preguntas.

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la reunión del día 23 de febrero de 2014.

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



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

2º.- Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

Para los puntos de orden 2º y 3º de la sesión se ha invitado al Alcalde de Mondéjar quien acude acompañado del Secretario de la Administración local.

A las 10:05 se comienza la exposición del punto segundo, si bien pregunta el Secretario Municipal por la modificación nº 1 del POM de Mondéjar también presentada para concertación. No siendo objeto del orden del día, se contesta por el Servicio de urbanismo que no ha sido incluida por una cuestión jurídica de alegaciones requiriendo al ayuntamiento determinada documentación que es ajena a la explicación de la sesión convocada.

Realiza la exposición Dña. Antonina Arcas Alarcón del informe en materia de urbanismo que contiene el estudio pormenorizado de los numerosos puntos con los que cuenta la modificación planteada del POM de Mondéjar. 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 le resto de vocales e intervinientes, si bien se adjuntará informe urbanístico completo al IUC:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de febrero de 2011 se recibe en este Servicio Periférico escrito de entrada y CD con documentación referida a la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar remitido por el Ayuntamiento de dicho municipio, y en la que se añaden "...dos modificaciones puntuales referidas, una al solar situado en la calle Hospital y la otra a la Ordenanza de Casco Antiguo,..."

Con fecha 24 de febrero de 2011, tuvo salida desde este Servicio Periférico (entonces Delegación Provincial), escrito de contestación sobre la misma cuestión, que se expresaba como sigue: "...para poder proceder a informar sobre la documentación aportada, resulta imprescindible que se aporte el expediente completo que contenga los documentos referidos en los apartados 135.2. a), b) y c)".

Con fecha 20 de febrero de 2014 se recibe en este Servicio Periférico escrito de entrada por el que se remite nueva documentación y CD que contiene sobre la Modificación Primera del POM de Mondéjar, "interesando su aprobación definitiva".

Con fecha 2 de mayo de 2014 se remite contestación informativa con el siguiente contenido

"Se debe cumplir la tramitación descrita en el en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, de forma que se emita el correspondiente Informe Único de Concertación, por parte de la Comisión de Concertación Interadministrativa..."

Así pues, este Servicio Periférico, prodecerá a emitir el informe descrito en el art 135 del Reglamento de Planeamiento, para que luego, la Comisión de Concertación Interadministrativa, pueda proceder a emitir el Informe Único de Concertación "

INFORMACIÓN PÚBLICA

Certificado de la Secretaría del Ayto. de Mondéjar.	25/11/2010 (Acuerdo de Pleno)	Certificado de Pleno de someter a Información Pública la M P nº 2
DOCM	02/03/2011	Publicación del acuerdo de pleno
Nueva Alcarria	16/02/2011	Publicación del acuerdo de pleno

ALEGACIONES

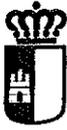
Referido al art 135.2.a) del RP "Información Pública"

2011/04/01: Alegación presentada por Ana María Torres Reina.

Con referencia a la MP-2 y en concreto a la modificación incluida (sin formar parte del documento de innovación presentado propiamente dicho), en el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 25 de noviembre de 2010. La interesada se expresa como sigue:

"Que se mantenga la consideración del solar de la calle Hospital,...,como Residencial como venía siendo hasta ahora. Si fuera posible se podría admitir que tuviera un uso mixto como residencial, dado que quitarle esa consideración supondría reducir el valor del solar lo cual conllevaría una pérdida para el Ayuntamiento dado que ese solar tiene la condición de un bien patrimonial del Ayuntamiento.

..."



2011/04/27: Pleno del Ayuntamiento de Mondéjar.

"...se acuerda atender las alegaciones de Dª Ana Torres Reina y someter a información pública de modificación puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal la modificación de los términos a que se refiere el anterior acuerdo del Pleno, manteniendo en la calificación del solar sito en la calle Hospital el uso residencial y haciéndolo compatible con el uso dotacional..."

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS

(duplicado sectorial, obra antes en el Servicio de Urbanismo)

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"	X		Es un informe descriptivo EDAR en construcción <i>"... según los datos a portados, la MP nº2 del POM no supone variación de los volúmenes de aguas residuales..."</i>
Abastecimiento: Dirección General del Agua	X		Es un informe descriptivo. Mondéjar tiene solicitados 15,91 l/s Y el volumen suministrado en 2010 fue de 10,71 l/s
Mancomunidad de Aguas del río Tajuña			
SP en materia de Cultura			
SP en materia de Sanidad y Asuntos Sociales	X		<i>"...se han subsanado las deficiencias requeridas en el informe emitido por esta Unidad Técnica de fecha 17 de mayo de 2011..."</i>

Dentro del expediente no se encuentra informe del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes en referencia al Patrimonio histórico (MP-2.L,..., MP-2.Y,...)

Dentro del expediente no se encuentra informe del Servicio Periférico Agricultura con referencia a la necesidad de sometimiento o no al proceso de Evaluación Ambiental (MP-2.J,..., MP-2.S...)

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE LA MP-2

La MP-2 de Mondéjar como instrumento urbanístico de innovación, presentado para su informe, se subdivide en 25 apartados, nombrados alfabéticamente.

Así pues, su análisis y conclusiones se harán uno por uno.

Por otra parte, y sin formar parte del documento de innovación presentado propiamente dicho, se pretende también la tramitación de dos modificaciones más, presentadas a través de la declaración de urgencia del Pleno del Ayuntamiento de 25 de noviembre de 2010:

- La primera se refiere a un cambio de uso respecto de un solar de titularidad municipal de residencial a equipamiento en todas sus clases y categorías, (en la calle Hospital c/v a la calle Doña Teresa).
- La segunda se pretende sobre la Ordenanza de Casco Antiguo, en concreto, se pretende limitar la altura máxima de cubrera.

Al no presentarse ambas modificaciones en la forma expresada en los Art. 121 RP "*Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística*", no es posible su tramitación como un documento urbanístico propiamente dicho, independientemente del contenido de la propuesta de cada una en sí misma.

Así pues, para la tramitación de las dos modificaciones incluidas a través de la declaración de urgencia del Pleno del Ayuntamiento de 25 de noviembre de 2010, es paso previo, que cumplan lo estipulado en el Art. 121 del RP.

Y por tanto no es posible entrar a valorar el fondo de la alegación presentada por Ana M^a Torres Reina (2011/04/01) al respecto, aun cuando el Ayuntamiento-Pleno la hubiera estimado (2011/04/27).

ANÁLISIS de cada uno de los puntos que conforman la MP-2

A.-Introducir limitaciones a los movimientos de tierras

Conclusión del servicio de Urbanismo: Favorable

B.- Reajuste de alineación en viario.

Objeto: "*Tiene por objeto reajustar el plano de ordenación a la trama viaria originaria conforme a la realidad física del parcelario y catastral vigentes.*"



Castilla-La Mancha

ELGRECO2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Observaciones: Se debe aportar justificación de la notificación correspondiente a los propietarios afectados por la MP-2.B

C.- Incluir viario existente.

Objeto:

"Tiene por objeto incluir la red viaria existente conforme a la realidad del catastro en vigor y a la realidad física de los terrenos."

Descripción de la situación vigente

Consultado el plano catastral de Mondéjar se observa, en el interior de la manzana delimitada por las calles Av. Circunvalación, C/ Madrid y C/ Malaño, una parcela de forma muy alargada y sin salida a ninguna calle por los extremos, cuyas medidas aproximadas son:

ancho de 3 m
longitud de 148,30 m
área de 445 m²

La parcela en cuestión pertenece al 100% al Ayuntamiento de Mondéjar con referencia catastral 0641334VK9604S0001DM.

De tal forma que queda como trasera de todas los 10 solares que la rodean.

Consultada la fotografía aérea, no es posible distinguir con claridad el trazado de la parcela en cuestión. Se intuye un camino de tierra que se pierde entre una arboleda.

Documentación aportada:

Plano catastral:

Plano de ordenación 3-B2 vigente y resultante

Justificación

La intención descrita en el "objeto" *"incluir la red viaria existente conforme a la realidad del catastro en vigor"*, no se entiende posible desde el punto de que la realidad no es la de una red viaria, dado que los extremos de la parcela (aunque alargada), están cerrados por solares pertenecientes a propietarios particulares.

No queda justificado documentalmente, que la parcela en cuestión tenga actualmente la condición de calle urbana, del modo descrito en el Art.104.1 del RP.

A los solares limítrofes (por tener acceso por calles urbanas reales), les corresponde un aprovechamiento derivado de la aplicación de la ordenanza "Edificación Residencial Unifamiliar. Grado 2º" (media densidad).

En dicha ordenanza se define los coeficientes,

Parcela mín = 250 m²
Frente mín.= 6 m
 $e_{\text{neta}}=0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
ocupación=80%

Que se mantendrían inalterados en caso de que se genere la calle y por tanto no serían precisas cesiones dotacionales ni de espacios libres Sin embargo, sí sería necesaria la cesión de viario para completar las condiciones mínimas de la vía que se considere apropiada de las definidas en las NN.UU.,.

Por el contrario, al crearse un nuevo frente de fachada con la creación de la nueva calle, sí se produciría un aumento de la densidad residencial de la manzana (determinación de la Ordenación Estructural).

Ordenación estructural y Ordenación Detallada
La MP-2.C afecta a la OE y a la OD.

Observaciones

En la actualidad no es posible la incorporación de la parcela catastral 0641334VK9604S0001DM, a la red viaria de Suelo Urbano de manera directa dado que ni es red viaria, ni tiene el carácter de urbana.

Por tanto, para su conversión, sería precisa la clasificación del ámbito como Suelo Urbano No Consolidado, y la delimitación en su interior de una Unidad de Actuación que permita la redistribución de la superficie y el cumplimiento de la normativa (TrLOTAU, RP y el POM vigente).



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

El aumento de densidad residencial conllevaría el aumento de la necesidad de aparcamiento público, y el estudio de las redes de abastecimiento y saneamiento por si hubiera que redimensionar. Del mismo modo, se produciría un aumento del destino educativo de las cesiones dotacionales que habría que valorar según el Anexo IV del RP.

D.- Corrección del viario incluido por error del plano catastral

Objeto:

"Tiene por objeto reajustar el viario a la realidad del espacio urbano existente, y a las edificaciones preexistentes."

Descripción de la situación:

Consultado el plano catastral, se comprueba que el suelo que en el plano de ordenación 3-B2 vigente figura como viario interior de la manzana, el Catastro lo señala como propiedad privada (comprobada la titularidad), al tiempo que la zona que ahora se pretende marcar como viario interior de la manzana, figura como tal viario en el plano catastral.

Consultada la fotografía aérea de la manzana en cuestión, se comprueba que el viario interior de la manzana se corresponde con el delimitado en la modificación MP-2D planteada y no con el plano de ordenación 3-B2 aprobado

Justificación:

Se entiende justificada la necesidad de corregir el trazado del viario interior de la manzana.

Observaciones

Se debe aportar Certificado del Secretario del Ayuntamiento que confirme Que el suelo objeto de la modificación no consta en el Inventario de Bienes Municipales.

Se debe aportar justificación de la notificación correspondiente a los propietarios afectados por la MP-2.B

E.- Reajuste de viario en zona urbana y urbanizable colindante.

Objeto:

"Se suprime un viario en la zona colindante al urbanizable, al objeto de mejorar la trama urbana y posibilitar un mejor trazado alternativo en el Sector urbanizable colindante en la zona de Avd. de Circunvalación."

Conclusión:

Dado que no se trata de una modificación que afecte a la realidad existente, sino a la ordenación detallada prevista, se entiende posible su modificación.

F.- Reajuste de viario. (C/Brihuega)

Objeto:

"Reajuste de viario en la C/ Brihuega para adaptarlo a la realidad física y a la Cartografía catastral."

Descripción de la situación:

La calle Brihuega de los planos de ordenación, se denomina calle Sigüenza en el Catastro y su longitud es mucho menor en este último caso.

Ordenación Estructural y Ordenación Detallada.

La modificación planteada en sí misma, únicamente afecta a la ordenación detallada, sin embargo, se observa falta de concreción (dentro del propio documento de POM), en relación a la gestión del suelo que se precisa para el tramo de vía nuevo.

Justificación:

Se entiende que la justificación de la modificación no aborda el problema profundo de gestión que se produce en el ámbito en el que se enclava.

Observaciones:

Se debe corregir la nomenclatura de la calle que se pretende modificar dado que los planos de la modificación se refieren a la calle Sigüenza, pero el objeto de la modificación nombra la calle Brihuega, (hacia el NE de la primera).

Se entiende que el reajuste planteado obedece a la realidad de la propiedad. Pero, más allá del reajuste planteado para el tramo Este de la calle Brihuega que ya existe, se debe aclarar la forma de obtención del



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

resto de suelo necesario para completar dicha vía hasta el otro extremo (Oeste), y así, darle salida.

Dado que existen parcelas que no tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado (Ref Catastral 1041033VK9614S0001UR y 1041066VK961S0001HR) es necesario que se delimite una Unidad de Actuación para poder ordenar el centro de la manzana actual.

G.- Reajuste de viario. (C/ Molina de Aragón)

Objeto:

"Reajuste de viario en la C/ Molina de Aragón para adaptarlo a la realidad física y a la Cartografía catastral."

Sin observaciones

H.- Modificación de Ordenanza de aplicación en parcela.

Objeto:

"Se modifica la ordenanza de aplicación a una parcela residencial para ajustarla al uso que desarrolla: Equipamiento comunitario."

Descripción de la situación:

En los planos de ordenación vigente el solar en cuestión, queda incluido dentro del Suelo Urbano Consolidado y se le asigna la ordenanza "Edificación Unifamiliar Grado 3º"

Consultado el Catastro, el ámbito sujeto a la MP-2.H, aparece formado por dos solares propiedad del Ayto de Mondéjar. Ambos están separados, siempre según la información catastral, por un viario muy corto.

Justificación:

Se entiende justificada la necesidad de corrección de la ordenación vigente.

Ordenación Estructural y Ordenación Detallada:

La MP-2.H no se puede entender como una modificación propiamente dicha, dado que se limita a reflejar la realidad existente. Luego no afecta ni a la Ordenación Estructural ni a la Ordenación Detallada.

Observaciones:

No se especifica el cruce de calles en el que se encuentra el solar afectado por la modificación. Se debe concretar cuáles son las calles que rodean el ámbito.

No se aporta explicación alguna del origen de la calificación como suelo residencial, ni se describe la clase de dotación que se pretende en realidad. Se debe determinar.

Se debe aclarar, en referencia al tramo corto de viario que aparece en el plano catastral, cuál es su situación real, dado que en los planos de ordenación, no aparece diferenciado, de forma que los dos solares parecen continuos. En caso de que el tramo de viario existiera en la realidad, debe quedar reflejado en los planos de información y de ordenación, especificando si se trata de viario rodado o peatonal.

Respecto de este punto manifiesta el Alcalde que existe error en el Catastro al ser una única parcela que está destinada a protección Civil y a una jardinera y jardín sin que exista calle que divida lo anterior. Así se explicará en la subsanación del documento

I.- Modificación de los usos complementarios de la Ordenanza del Casco Antiguo.

Objeto:

"Se complementan los usos residenciales de la Ordenanza de Casco Antiguo con usos terciarios comerciales compatibles."

La pretensión de la MP-2.I es pasar a la siguiente redacción:

"...

En el grado 2º se autorizan los usos de la clase Comercio, categorías 3ª, 4ª y 5ª siempre que se desarrolle en planta baja, primera o edificio exclusivo, y cuente con una reserva de aparcamiento de 1 plaza/100 m² en el interior de la parcela"

Observaciones:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Se debe garantizar, en cualquier caso, el cumplimiento de la normativa vigente que regule las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en cada momento. Y así debe quedar expresado en el documento modificado.

J.- Protección medioambiental del cauce.

Objeto:

"Se establecen franjas de protección de 5,00 m. a ambos márgenes del cauce del arroyo malayo, en concordancia con el Estudio hidrológico e hidráulico redactado por TRAIN, S.A."

"En ambas márgenes del Arroyo Malayo, será de aplicación el texto refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de Julio), por el cual se establece una zona de servidumbre para uso público de 5m."

Observaciones:

Se debe aportar la información que complete por un lado las razones de la delimitación de las zonas de servidumbre del Arroyo Malayo ahora y, por otro, una descripción gráfica completa de la MP-2.J.

Se debe incorporar como parte de la documentación de la propia MP-2.J, el Estudio Hidrológico e Hidráulico aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en que se basa.

Se debe determinar si esta MP-2.J afecta de alguna manera al SU o al SUB.

Los representantes del municipio ponen de manifiesto que desconocen si hay un estudio hidrográfico nuevo; esta modificación se inició por la anterior Corporación. Existe un gran problema con el arroyo mencionado que aparece y desaparece y con el área inundable de la zona que está construida, de ahí que se buscara la cesión al ayuntamiento para zona verde.

K.- Definición en planos del Plan de la Vía verde.

Definición en planos de la vía verde y reajustes en viario.

Objeto:

"Se traslada a los planos de ordenación el trazado de la Vía verde."

Justificación:

No se aporta ninguna descripción por escrito de la modificación pretendida, ni las razones, ni los fines que se persiguen,..., la propuesta queda desmotivada.

Cuesta mucho encontrar la zona afectada por la modificación. No se aportan las dimensiones ni si afecta al cómputo de zonas verdes de alguna manera o del viario. Queda sin justificar.

Observaciones:

Se debe aportar la documentación gráfica que determine con claridad el trazado de la vía verde. Y aludir a la parte de la documentación escrita en la que se desarrolla. Así como especificar si en algún momento se restas o modifican zonas Verdes ya vigentes en el POM.

Se debe definir la anchura de la vía verde dado que no se sabe si se superpone con algunas zonas verdes o es espacio que se le resta a la anchura del viario.

Se debe determinar de qué manera afecta al cómputo de los espacios libres y de las zonas verdes del sector en el que se encuentra (Sector-4), sean SS.GG o SS.LL.

El alcalde aclara que la vía verde era la antigua vía de ferrocarril que es propiedad del Ayuntamiento por donde pasea la gente del municipio. El Secretario pregunta si sería necesario dotarla de una ordenanza para el uso rotacional que tiene.

L.- Incremento del nivel de Protección de las casetas del ferrocarril.

Objeto:

"Se incrementa el nivel de Protección de las antiguas casetas del ferrocarril, localizadas en Camino de la Estación y en Camino del Cristo. Se modifica la protección pasando de ambiental a estructural."

Descripción de la situación:

Se aportan los planos de ordenación con el nivel de protección incrementado, tal y como consta en la leyenda, de forma que pasa de "ambiental" a "estructural" para los bienes "C-11" y "C-22".



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Se aportan las fichas de catálogo corregidas en este sentido

Justificación:

No se aporta justificación relativa al paso de Protección Ambiental a Protección Estructural, en todo caso se trata de un incremento de la misma.

Observaciones:

Se debe aportar la justificación que lleva al incremento de protección e informe de SP con competencia en Patrimonio Histórico



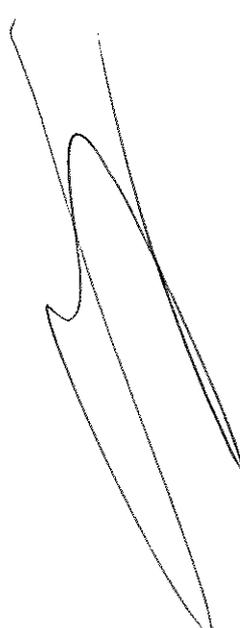
En este sentido, el representante de patrimonio histórico explica a los representantes de Mondejar que cualquier cambio en la protección de edificios necesita informe favorable del Servicio periférico de Educación, Cultura y Deportes, en concreto de patrimonio histórico.

M.- Protección estructural de la muralla del palacio.

Objeto:

"Se amplían las parcelas afectadas por la protección estructural de la muralla del Palacio, localizado en Calle Fragua, Calle Pradillo, Calle del Palacio y Calle Luis Hurtado de Mendoza."

Descripción de la situación:



Se aportan los planos de ordenación con el nivel de protección incrementado, tal y como consta en la leyenda, de forma que pasa de "ambiental" a "estructural" para todo el perímetro de la manzana conformada por las calles Pradillo, del Palacio, de la Ciencia, Avda. de Castilla-La Mancha y calle de la Fragua.

Justificación:

No se aporta justificación relativa al paso de Protección Ambiental a Protección Estructural, en todo caso se trata de un incremento de la misma.

Observaciones:

Se debe aportar la justificación que lleva al incremento de protección e informe de SP con competencia en Patrimonio Histórico

Se debe aportar justificación de la notificación correspondiente a los propietarios afectados por la MP-2.M.

En las fichas debe aparecer el plano de situación que contenga el ámbito completo que ahora tiene protección estructural, (la manzana entera).

En este sentido, el representante de patrimonio histórico explica a los representantes de Mondejar que cualquier cambio en la protección de edificios necesita informe favorable del Servicio periférico de Educación, Cultura y Deportes, en concreto de patrimonio histórico.

N.- Incremento del Equipamiento comunitario público.

Objetivo:

"Se prevé la ampliación del Equipamiento comunitario público a una parcela de propiedad municipal junto al Sector S-6.4."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe la actuación pretendida.
Se aporta el cambio en los planos de ordenación, sin mayor aclaración.

Consultado el Catastro, la parcela, de 28,564 m², tiene como referencia catastral: 19223A006000890000RI y pertenece al Ayto de Mondéjar.

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que se trata de una parcela localizada en Suelo Rústico de Reserva, tangente al Suelo Urbanizable, en concreto al Sector-6.4.

Justificación:

No se aporta justificación alguna

Observaciones:

Se debe determinar la clasificación concreta del suelo afectado por la MP-2.N y su calificación (ordenanza).



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Se debe concretar y argumentar el modo elegido para conseguir el objeto de esta MP-2.N, atendiendo a lo expuesto en las reflexiones anteriores.

Se debe concretar, en todo caso, la forma de conexión del ámbito dotacional pretendido

Indica el Alcalde que en realidad a través de esa modificación se quiere instalar el campo de fútbol, reconociendo que necesitará servicios para los vestuarios. Ante dicha explicación reiteramos la necesidad de justificación de todos los extremos expuestos.

O.- Definición de la Línea de Edificación en la Travesía de la Carretera CM-219.

Objeto:

"Se ajusta la Línea de Edificación en la zona de la Travesía urbana a las edificaciones existentes."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe la actuación pretendida. Se aporta el cambio en los planos de ordenación, sin mayor aclaración.

La modificación afectan a todo lo largo de la carretera CM-219, en su paso por el núcleo urbano de Mondéjar, (travesía).

Se compara la documentación catastral y los planos de ordenación vigentes y los modificados y se comprueba que no afecta al SR.

Justificación:

No se aporta justificación o explicación alguna

Ordenación Estructural y Ordenación Detallada:

El Art.20.3 del RP dice que pertenecerán a la Ordenación Detallada las siguientes de terminaciones "...para el conjunto del Suelo Urbano, el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes,..."

En los planos de ordenación corregidos se señala la "Alineación Oficial" con raya discontinua (a lo largo de la CM-219) y se hace coincidir con edificación existente.

Reflexiones:

Mientras que el objetivo manifestado en el título de la MP-2.O es habla del ajuste de la "Línea de Edificación" a las edificaciones existentes, luego en los planos de ordenación, se ajusta la "Alineación Oficial".

Observaciones

Se debe expresar en los mismos términos la declaración de intenciones de la MP-2.O. y sus planos de ordenación. Se considera que el término adecuado en el Suelo Urbano es el de "Alineación Oficial"

Será preciso que desde el Ayuntamiento se concrete la propiedad de la "Travesía Urbana", de forma que se concrete si es Calle municipal o es Carretera (CM-219) (en cuyo caso se debe obtener el informe favorable del organismo de la JCCM competente).

Indica el Alcalde que es carretera regional, por lo que se deriva la necesidad de informe del Servicio de carreteras debiendo solicitarlo en el Servicio Periférico de Fomento en Guadalajara. El Alcalde en este momento se despide justificando su marcha por obligaciones profesionales y preguntando por la posibilidad de tramitar parcialmente y/o desistir de algunos de los puntos planteados. Agradeciéndole su asistencia se contesta de forma afirmativa a la cuestión que nos plantea.

P.- Reajuste de viario en Sector 6.3.

Objeto:

"Se reajusta el viario del Sector 6.3 en la zona colindante con el suelo urbano, al objeto de no afectar a la edificación existente."

Observaciones

Se debe concretar si la anchura vigente (V-3 = 12m) definida para la calle que se modifica, cambia con el ajuste realizado. Si fuera así, se deben estudiar las implicaciones del estrechamiento en el total de la calle, más allá del tramo directamente afectado



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Q.- Rectificación de las alineaciones en calle San Cristóbal.

Objeto:

"Tiene por objeto reajustar el planeamiento al trazado de la trama viaria originaria conforme a la realidad física del parcelario y catastral vigentes. Afecta a la calle San Cristóbal."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe pormenorizadamente la actuación pretendida.

Consultada la foto aérea, no se distingue vía alguna que sea necesario reflejar en los planos de ordenación

Consultado el Catastro, no se refleja la existencia de viario que no esté ya en los planos de ordenación. De hecho, el suelo que se pretende marcar como viario en la MP-2.Q. tiene por referencia catastral 0241722VK9604S0001EM y es de propiedad privada

Reflexiones:

Con los datos recabados, no se entiende que la MP-2.Q. obedezca, como dice el "objeto" de la modificación, a una inclusión en los planos de ordenación de la realidad existente en el Suelo Urbano.

Observaciones:

Se debe justificar convenientemente que la modificación obedezca a un reflejo de la realidad.

En caso de que no fuera así, se deben utilizar las herramientas que ofrece el TrLOTAU para la obtención del vial pretendido en Suelo Urbano.

R.- Incluir viario existente.

Objeto:

"Tiene por objeto incluir la red viaria existente conforme a la realidad del catastro en vigor y a la realidad física de los terrenos. Se adjunta plano catastral de la zona donde se ubica la calle."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe pormenorizadamente situación actual, ni se aportan fotografías *in situ* que ilustren la realidad, de los viales.

Consultada la fotografía aérea, se intuye la existencia de paso en la zona referida por la MP-2.R, sin que se pueda apreciar su trazado concreto o anchura.

Consultada la información catastral, en esta sí se refleja la existencia de un paso entre la C/ Antonio Buero Vallejo y una "Calle de Servidumbre" a la que no nombra.

Observaciones:

Se deben aportar fotografías del viario en cuestión que atestigüen la realidad existente.

Se debe aportar un levantamiento topográfico del lugar en estudio.

S.- Inclusión de la Fábrica de Las Mercedes y el SENPA como uso Dotacional, Terciario e Industrial.

Objeto:

"Se incluye la posibilidad de desarrollar usos dotacionales, terciarios e industriales en las instalaciones de la Fábrica de las Mercedes y el SEMPA."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe pormenorizadamente situación actual fáctica del lugar, (construcciones existentes, clasificación y calificación actual,...)

Consultada la información catastral y la fotografía aérea se comprueba la existencia actual de construcciones en la zona en cuestión.

Consultados los planos de ordenación vigentes, se comprueba que en la actualidad el suelo afectado por la implantación del uso "dotacional, terciario e industrial" es SRNUEP-Ambiental.

Justificación:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

El documento de modificación MP-2.S, no argumenta la modificación pretendida, dentro del ámbito de la normativa urbanística. Se limita a plantearla.

En todo caso, es en el Art. 12 del RSR en el que se regulan los **“usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección”**

“en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso y disfrute públicos compatibles con unas y con otros”

Consultadas las NN.UU. del POM vigente, **“TII. Regulación del Suelo Rústico”**, se comprueban los usos permitidos en SRNUEP-Ambiental

“6.2.1. Condiciones específicas del Rústico de Protección Ambiental (AM)

...A.

...En la zona de policía de aguas se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, en las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hídricos que precisen esta localización.

...”

De lo anterior se deriva que en la regulación del SRNUEP-Ambiental, el POM prohíbe todas las construcción que no están ligadas a los **“usos asociados al aprovechamiento de los recursos hídricos que precisen esta localización”** que, como tales, no están enumerados en el Art.11 del RSR.

Para poder dar cabida a estos usos, se debería modificar la regulación del SRNUEP-Ambiental en las propias NN.UU. del POM, para incluir

expresamente los usos relacionados en el Art.11 del RSR. Al mismo tiempo, debe ocurrir que dichos usos, están expresamente permitidos por la legislación sectorial y que sean compatibles con el valor que se pretende proteger.

Observaciones:

El documento debe describir pormenorizadamente la modificación pretendida MP-2.S

El documento presentado debe justificar la modificación pretendida MP-2.S

En el nuevo plano de ordenación aportado, se comprueba que se mezcla la información que se representa, de forma que se representa la clasificación del suelo, y sobre ella, se representa la calificación pretendida para la zona objeto de la modificación. Para que no se produzcan confusiones, se debe aportar la información separada en dos planos.

El capítulo de la NN.UU. que regula el SR, debe incluir para SRNUEP-Ambiental, los usos enumerados en el Art.11 del RSR, con las especificaciones que se consideren oportunas para cada ámbito o paraje.

Se debe obtener informe favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Dado la categoría de SRNUEP Ambiental deberá obtener informe favorable de al CHT.

Se advierte al secretario municipal por parte de la Secretaria de la Comisión que para el caso de que exista una edificación, no será posible la legalización ni través de la modificación de planeamiento.

T.- Modificar Normativa en Barrio del Carmen.

Objeto:

"Se indican retranqueos obligatorios en la zona del Barrio del Carmen para mejorar el conjunto urbano del espacio público."

Observaciones:

El documento debe describir pormenorizadamente la modificación pretendida MP-2.T.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

El documento presentado debe justificar la modificación pretendida MP-2.T.

U.- Modificación del Art. 8.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Objeto:

"a: Condiciones particulares de los espacios públicos.

Se modifica la altura mínima en los edificios comerciales, para adaptarlos a las edificaciones históricas del Casco Antiguo."

"La altura mínima para las zonas de acceso público será de 3,00m para las Clases de Comercio y Centros de Reunión. El Ayuntamiento, en atención a posibilitar el desarrollo de actividades comerciales en el Casco Antiguo y zonas consolidadas, podrá autorizar alturas mínimas a menos de 3,00 de forma motivada. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado" pg 135 TIII-NN.UU. (modificada)

b: Condiciones de servicios higiénicos.

Se reajusta la dotación de servicios higiénicos"

"Para todas las Categorías deberá proyectarse un inodoro y un lavabo por cada 200m2 o fracción de superficie destinada a la venta o estancia de público...."pg 135 TIII-NN.UU. (modificada)

Conclusión:

Las determinaciones reguladas dentro del POM deben, en todo caso, cumplir lo establecido por la legislación de rango superior en cada momento(Código Técnico de la Edificación,...) y así debe quedar expresado en el documento.

Las reservas sobre cualquier aspecto que regule el POM (servicio higiénico,...) deben en todo, caso cumplir con lo dispuesto con la normativa de rango superior vigente en cada momento, y así debe quedar expresado en el documento.

V.- Modificación de la Ordenanza 02. Edificación Residencial Unifamiliar. Art. 11.2.6. Condiciones de posición.

Objeto:

"Se modifican los retranqueos para el grado 2º, asimilándolo al grado 1º."

Descripción de la Situación

No se aporta en la MP-2.V

En las NN.UU. Art.11.2, dice:

11.2.2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable:

- Grado 1º: Residencial unifamiliar de alta densidad.
- Grado 2º: Residencial unifamiliar de media densidad.
- Grado 3º: Residencial unifamiliar de baja densidad.

11.2.6. Condiciones de posición.

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los planos de alineación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

- Grado 1º:** 3,00 metros, pudiendo alinearse a vial una edificación para garaje en la mitad del frente de fachada.
- Grado 2º y 3º:** 3,00 metros.

Cuando quede justificado, el Ayuntamiento podrá permitir reducciones del retranqueo a calle o soluciones de edificación cerrada.

Retranqueo a linderos laterales y fondo: Se establece un retranqueo mínimo para cada uno de los grados que será el siguiente:

- Grado 1º:** 0,00 metros.
- Grado 2º y 3º:** 3,00 metros.

Justificación:

No se justifica dentro del documento



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Ordenación Estructural y Ordenación Detallada:

Los cambios en los retranqueos de las edificaciones entre pisos pertenecen a la Ordenación Detallada (Art. 20.1 RP)

Conclusión:

Debe describirse y justificarse pormenorizadamente la MP-2.V.

X.- Modificación de usos compatibles en Ordenanza Industrial.

Objeto:

"Posibilitar los usos de equipamiento público y privado."

Descripción de la Situación:

No se aporta en la MP-2.X

Consultadas las NN.UU. se comprueba que en el Art 11.3 Ordenanza 03. Edificación Industrial y de Almacén se enumera como uso complementario

"Uso Dotacional: en cualquier clase y Categoría siempre que sea de dominio y uso público"

En la MP-2.X se dice:

"Uso Dotacional: en cualquier clase y Categoría"

Justificación:

No se justifica dentro del documento

Conclusión:

Debe describirse y justificarse adecuadamente la MP-2.X

Se debe determinar en qué porcentaje de edificabilidad se permite la disposición del pretendido uso compatible, equipamiento público y privado.

Y.- Corrección de errores en Fichas del Catálogo.

Objeto:

"Se corrigen descripciones erróneas en fichas C-2, C-11, C-21 y C-22 del catálogo y se añaden las fichas C-24 y C-25."

Descripción de la Situación

No se aporta descripción en la MP-2.Y

Es necesario deducirla de la documentación que se presenta y por comparación con las fichas vigentes.

- C-2: Palacio de Los Marqueses. Se sustituye plano de localización
- C-11: Caseta de paso a nivel. Cambia la protección de ambiental a estructural y se aporta plano de localización
- C-21: Lavadero "El Espinar" Se aporta fotografía interior del lavadero y nuevo plano de localización.
- C-22: Caseta de Estación II. Cambia de protección ambiental a estructural y se aporta plano de localización.
- C-24: Caseta de estación. Protección estructural. Nueva Ficha
- C-25: Lavadero "El Pilar". Protección estructural. Nueva Ficha

Conclusión:

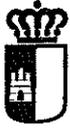
Los cambios en las fichas del Catálogo de Bienes y las nuevas inclusiones en el mismo, deben ser informados por la Consejería competente en Patrimonio Histórico.

En este sentido, el representante de patrimonio histórico explica a los representantes de Mondejar que cualquier cambio en las fichas del Catálogo necesita informe favorable del Servicio periférico de Educación, Cultura y Deportes, en concreto de patrimonio histórico.

OBSERVACIONES GENERALES AL DOCUMENTO

Se debe-localizar la ubicación de cada modificación, especificando el nombre de la calle o del paraje en el que se ubica.

Se debe justificar las razones que llevan a plantear cada una de las modificaciones.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

En todo caso se debe especificar para cada modificación el plano al que está afectando y determinar si es un cambio que afecte a la ordenación estructural, a la ordenación detallada o las dos al mismo tiempo.

CONCLUSIÓN del Servicio de Urbanismo

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.

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Aguas de Castilla- la Mancha: consta informe

Agricultura: no es necesario informe suyo dadas la naturaleza de las modificaciones

Medio Ambiente: desconoce el documento. Deberá serle remitido para evaluación ambiental en la categoría de Planes.

Confederación Hidrográfica del Tajo: Aunque no haya venido representante del Organismo de Cuenca en la explicación ha quedado acreditado que es necesario informe suyo favorable, en especial de las modificaciones con letras J) y S).

Patrimonio histórico: No conocían la modificación. Tal y como se he derivado de la exposición, es necesario recabar informe favorable suyo especialmente de las modificaciones con letras L), M),S) e Y).

Educación: No conocían la modificación. Se deberá remitir entre otros, a los efectos de comprobar las modificaciones relativas a los dotacionales docentes y deportivos.

Salud: A salvo de la modificación letra s) no será necesario informe de su parte. En el caso que la fábrica harinera esté en funcionamiento a los efectos de Salud Pública no necesitará informe.

Accesibilidad: la modificación que contaba con informe favorable requerirá de nuevo informe de accesibilidad tras conocer tras la exposición la modificación re viarios que no existían, siendo necesario nuevo informe sobre secciones de los nuevos viarios, pavimentaciones etc.

Urbanismo: Dada la extensión del informe, se adjunta íntegro a este IUC. Adicionalmente a lo expuesto en aquel se indica respeto a la letra S) que si el edificio existe estando prohibido el uso por el POM, no se podrá legalizar con modificación de planeamiento y que la letra O) requiere informe favorable de carreteras autonómicas debiendo solicitarse al mencionado Servicio integrado en el Servicio Periférico de Fomento de Guadalajara.

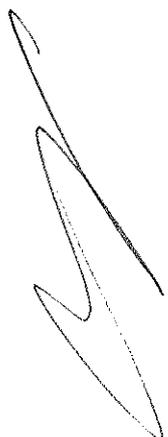


3º.- Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar.

A las 11:36 se comienza la exposición del punto tercero, estando presente el Secretario Municipal de Mondejar.

Realiza la exposición Dña. Antonina Arcas Alarcón del informe en materia de urbanismo que contiene el estudio pormenorizado de los cinco puntos con los que cuenta la modificación 3ª planteada del POM de Mondejar. 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:

ANTECEDENTES



Con fecha 16 de febrero de 2011 se recibe en este Servicio Periférico escrito de entrada y CD con documentación referida a la Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal de Mondéjar remitido por el Ayuntamiento de dicho municipio.

Con fecha 24 de febrero de 2011, tuvo salida desde este Servicio Periférico (entonces Delegación Provincial), escrito de contestación sobre la misma cuestión, que se expresaba como sigue: *"...para poder proceder a informar sobre la documentación aportada, resulta imprescindible que se aporte el expediente completo que contenga los documentos referidos en los apartados 135.2. a), b) y c)".*

Con fecha 20 de febrero de 2014 se recibe en este Servicio Periférico escrito de entrada por el que se remite nueva documentación y CD que contiene sobre la Modificación Primera del POM de Mondéjar, "interesando su aprobación definitiva".



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Con fecha 2 de mayo de 2014 se remite contestación informativa con el siguiente contenido

“Se debe cumplir la tramitación descrita en el en el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, de forma que se emita el correspondiente Informe Único de Concertación, por parte de la Comisión de Concertación Interadministrativa...”

Así pues, este Servicio Periférico, prodecerá a emitir el informe descrito en el art 135 del Reglamento de Planeamiento, para que luego, la Comisión de Concertación Interadministrativa, pueda proceder a emitir el Informe Único de Concertación “

INFORMACIÓN PÚBLICA

Certificado de la Secretaría del Ayto. de Mondéjar.	25/11/2010 (Acuerdo de Pleno)	Certificado de Pleno de someter a Información Pública la M P nº3
DOCM	02/03/2011	Publicación del acuerdo de pleno
Nueva Alcarria	16/02/2011	Publicación del acuerdo de pleno

ALEGACIONES

Referido al Art 135.2.a) del RP “Información Pública”

No se encuentra en el expediente alegación alguna a la MP 3ª en tramitación ni, en su defecto certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, sobre la no presentación de las mismas.

INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión

Saneamiento: Entidad de derecho público "Aguas Castilla La Mancha"	X 28/03/2011	Es un informe descriptivo EDAR en construcción "... según los datos a portados, la MP nº3 del POM no supone variación de los volúmenes de aguas residuales..."
Abastecimiento: Dirección General del Agua	X 31/03/2011	Es un informe descriptivo. Mondéjar tiene solicitados 15,91 l/s Y el volumen suministrado en 2010 fue de 10,71 l/s
Mancomunidad de Aguas del río Tajuña		
SP en materia de Cultura		
SP en materia de Sanidad y Asuntos Sociales	X 06/03/2013	"...se han subsanado las deficiencias requeridas en el informe emitido por esta Unidad Técnica de fecha 17 de mayo de 2011..."

Observaciones:

Dentro del expediente no se encuentra informe del Servicio Periférico de Educación, Cultura y Deportes en referencia a la reserva de suelo educativo (MP-3.B) y al Patrimonio Histórico. Se debe solicitar.

Dentro del expediente no se encuentra informe del Servicio Periférico Agricultura con referencia a la necesidad de sometimiento o no al proceso de Evaluación Ambiental (). Se debe solicitar.

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE LA MP-3

La MP-3 de Mondéjar como instrumento urbanístico de innovación, presentado para su informe, se subdivide en 5 apartados, nombrados alfabéticamente.

La MP-3, hace especial hincapié en la modificación de las Zonas Verdes.

"El conjunto de la presente modificación afecta a la Equipamiento, Zonas verdes y Espacios libres del núcleo urbano de Mondéjar." pg4-M

La MP-3 justifica de la siguiente manera su propuesta:

"Se adjunta cuadro de superficies de zonas verdes modificadas:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Apartado	Sup. que aumenta	Sup. que disminuye	SALDO	
A	1.387,12 m ²			
B	3.072,49 m ²			
C	631,13 m ²	120,56 m ²		
D		2.906,27 m ²		
E		1.945,33 m ²		
Total	5.090,74 m²	4972,16 m²	118,58 m²	m²

El conjunto de las modificaciones propuestas quedan sobradamente justificadas por cuanto se produce un saldo positivo en las superficies de Zonas Verdes del Suelo Urbano de Mondéjar.

Las modificaciones referenciadas han sido trasladadas a la documentación gráfica adjunta, así como a los nuevos planos de ordenación propuestos."

ANÁLISIS DE LA MP-3

A.-"Modificación de ordenanza de parcela de Residencial a Zona Verde"

Objeto:

"Se modifica la ordenanza de aplicación a la parcela de Residencial a Zona Verde. Cuenta con una superficie aproximada de 1.387,12 m²" pg4-M

Descripción de la situación y Antecedentes:

En este punto, es preciso recordar lo informado para la "MP-2.F.- Reajuste de viario. (C/Brihuega)", (dado que la modificación pretendida, afecta a la misma manzana de Suelo Urbano), cuando se observaba:

"...Pero, más allá del reajuste planteado para el tramo Este de la calle Brihuega que ya existe, se debe aclarar la forma de obtención del resto de suelo necesario para completar dicha vía hasta el otro extremo (Oeste), y así, darle salida.

Dado que existen parcelas que no tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado (Ref Catastral 1041033VK9614S0001UR y 1041066VK961S0001HR) es necesario que se delimite una Unidad de Actuación para poder ordenar el centro de la manzana actual. "

Esta observación se hacía en relación a la realidad de que en esa manzana existen parcelas sin condición de solar y a su vez, el planeamiento vigente plantea una calle sin concretar su obtención,...

Ocurre, al mismo tiempo, que se ha comprobado que la zona que se pretende calificar como Zona Verde en esta MP-3.A, se sitúa sobre más de una parcela, siendo cada una, de diferentes propietarios, (1041073VK9614S0001YR de propiedad del Ayuntamiento de Mondéjar y 1041067VK9614S0001WR de propiedad privada).

Justificación

Se entiende que la justificación de la modificación no aborda el problema profundo de gestión que se produce en el ámbito en el que se enclava.

Observaciones:

La memoria se limita a enunciar la modificación pretendida, sin entrar a justificarla. Se debe justificar la MP-3.A.

Se debe delimitar con precisión el ámbito que abarca la modificación en cuestión, determinando el nombre de las calles limítrofes y las referencias catastrales de las propiedades afectadas.

Se debe aportar un plano que refleje la nueva calificación del ámbito superpuesto al carácter de la propiedad (pública o privada).

Se reiteran las observaciones realizadas para la MP-2.F, al objeto de ordenar el ámbito de forma completa y unitaria, de manera que también se le pueda dar cabida a la localización de la Zona Verde pretendida y de la obtención del suelo privado.

B.-"Modificación de la Ordenanza en parcela de Equipamiento"

Objeto:

"Se modifica la ordenanza de aplicación a la parcela de Equipamiento público para asignarle los siguientes usos Dotacionales (D) pormenorizados: Uso de Comunicaciones (DC) y Usos de Equipamiento (DE): Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), Uso Educativo



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

(DEDU), Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Uso Administrativo-Institucional (DAI), y Uso Sanitario-Asistencial (DSA), todos ellos de uso público. Se segrega una parte para Uso Dotacional de Zona Verde (DV) que cuenta con una superficie aproximada de 3.072,49 m² La modificación de estas superficies para destinarlas a Uso Dotacional de Zona Verde (DV) se justifica por el incremento de superficies destinadas a Equipamiento Dotacional aprobado en la modificación puntual Nº 2 del POM de Mondéjar tramitada previamente y que cuenta con una superficie de 29.437,58 m²."

Descripción de la situación y Antecedentes:

Consultados los planos de ordenación, se observa que la manzana en cuestión, está calificada por entero como Sistema General -, una parte SG-DO (lo que se entiende como una errata e interpreta como SG Dotacional de forma genérica) y otra SG-DE (que se interpreta como SG- de Equipamientos)

Consultada la información catastral, se observa que, el Catastro ya señala como "parque público" el mismo área que la MP-3.B pretende señalar como Zona Verde. (Es decir, parece que ya venía desempeñando esa función, aunque no estuviera indicado en los planos de ordenación). Es una realidad existente.

Se consulta la fotografía aérea y se observa que actualmente dicha área está tratada como Zona Verde.

En este punto, es preciso recordar lo pretendido por la "MP-2.N":

Objetivo:

"Se prevé la ampliación del Equipamiento comunitario público a una parcela de propiedad municipal junto al Sector S-6.4."

Descripción de la situación:

El documento de modificación no describe la actuación pretendida.

Se aporta el cambio en los planos de ordenación, sin mayor aclaración.

Consultado el Catastro, la parcela tiene como referencia catastral: 19223A006000890000RI y pertenece al Ayto de Mondéjar.

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que se trata de una parcela localizada en Suelo Rústico de Reserva, tangente al Suelo Urbanizable, en concreto al Sector-6.4.

Reflexiones:

Se entiende que la pretensión final podría ser la de edificar un uso dotacional en una parcela que en la actualidad está clasificada como Suelo Rústico de Reserva.

Para alcanzar dicho fin existen, de forma genérica, dos posibilidades

En primer lugar:

Dado que para la construcción de un uso dotacional público en SRR, sería precisa la obtención de "calificación urbanística" (Art. 37.1.a del RSR). Sin embargo, ante la posible construcción de edificaciones, el cumplimiento del requisito referido al riesgo de formación de nuevo núcleo de población queda, en riesgo, puesto que la parcela en cuestión, es tangente al SUB y el Art.10.b)2).1º expresa que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando "...se propongan edificaciones a una distancia menor de 200metros del límite del suelo urbano o urbanizable".

En segundo lugar:

La reclasificación del suelo en cuestión como SUB y su adscripción al sector que corresponda para que entre a formar parte del reparto de cargas y beneficios. Para ello sería preciso redelimitar el sector en cuestión atendiendo a lo dispuesto en Art. 28 del RP.

En todo caso se deben garantizar la comunicación y los servicios necesarios.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Se recuerda el Art. 24.2.a) del RP (en lo que se refiere a la prohibición de las Zonas Verdes de difícil acceso y faltas de centralidad).

Observaciones:

Se debe determinar la clasificación concreta del suelo afectado por la MP-2.N y su calificación (ordenanza).

Se debe concretar y argumentar el modo elegido para conseguir el objeto de esta MP-2.N, atendiendo a lo expuesto en las reflexiones anteriores.

Se debe concretar, en todo caso, la forma de conexión del ámbito dotacional pretendido

Justificación:

La justificación de la MP-3.B se incluye en la Memoria del documento pg4-M, en el mismo párrafo de la "definición de la modificación", cuando alude a la MP-2.N, sin que llegue a aclararse la secuencia que hace que una quede vinculada a la otra.

Observaciones:

Se debe delimitar con precisión el ámbito que abarca la modificación en cuestión (y de la Zona Verde en concreto), determinando el nombre de las calles limítrofes, las referencias catastrales de las propiedades afectadas,...

Debe justificarse cuál es la vinculación que hace que de la MP-2.N se derive MP-3.B, toda vez que la MP-2.N también tiene observaciones que resolver y que, considerar Zona Verde un espacio que ya lo es de facto, no implica una modificación sino una asunción de la realidad. En su caso, se debe eliminar la referencia de la una a la otra.

C. "Modificación de Zona Verde"

Objeto:

"Se modifica la Zona Verde señalada incrementando su superficie en el entorno del Equipamiento colindante. La superficie afectada se ve cumplidamente incrementada, ya que se suprime una superficie de 120,56

m² y se incrementa una superficie de 631,13 m²; por lo que resulta un aumento de 510,57 m² de Zona Verde. Asimismo, también queda sobradamente compensada por los incrementos de Zonas Verdes propuestos en los apartados anteriores.”

Descripción de la situación:

En relación a la ordenación vigente

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que actualmente existe una zona verde al sur del ámbito (de 120,56 m² según la Memoria de MP-3.C). Dicha Zona Verde no se ajusta a las categorías enumeradas para las Zonas Verdes en el Art. 24.1 del RP.

La información catastral, no considera ese espacio como “bien inmueble”.

En la fotografía aérea, el espacio se ve libre.

En relación a la situación pretendida:

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que los nuevos espacios planteados como Zona Verde, son en la actualidad parte del viario (aceras) (uso DC-dotacional de Comunicaciones).

No se aporta plano acotado a escala suficiente de los nuevos espacios, de forma que queden definidos al detalle. De forma que no es posible saber si cumplen con alguna de las categorías enumeradas para las Zonas Verdes en el Art. 24.1 del RP.

La información catastral, no considera esos espacios como “bienes inmuebles”.

En la fotografía aérea, el espacio se ve libre y arbolado

Justificación

Se entiende que la justificación de la modificación MP-3.C, se limita a describir la nueva ordenación pretendida, sin argumentar ni dar las razones que llevan a esa propuesta.

Observaciones:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Se debe justificar adecuadamente, la necesidad de realizar la modificación y dar las razones que la llevan a la propuesta.

Se debe definir y concretar con exactitud, el ámbito afectado dando el nombre de las calles que lo delimitan y las referencias catastrales de las superficies afectadas, si los tuvieran.

Se debe argumentar el cumplimiento del Art. 24.A del RP para los nuevos espacios grafiados como Zonas Verdes.

D. "Supresión de Zona Verde"

Objeto:

"Se suprime la Zona Verde señalada en la franja de protección de la Carretera provincial GU-217 ya que no cuenta con superficie suficiente para el uso al que se destina. Cuenta con una superficie aproximada de 2.571,14 m². La disminución de la presente Zona Verde queda sobradamente compensada por los incrementos propuestos en los apartados anteriores."

Descripción de la situación:

En relación a la ordenación vigente:

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que actualmente existe una zona verde a lo largo de la Avda de la Vendimia (de 2.571,14 m² según la Memoria de MP-3.D). No se concreta si dicha Zona Verde se ajusta a las categorías enumeradas para las Zonas Verdes en el Art. 24.1 del RP.

La información catastral, no considera ese espacio, que actualmente está calificado como Zona Verde, como "bien inmueble". Además, la alineación oficial, no sigue el mismo trazado en los planos de ordenación que en los planos catastrales.

En la fotografía aérea, el espacio se ve libre.

En relación a la situación pretendida:

En los planos de ordenación propuestos, los espacios que antes eran Zona Verde, parece que pasan a ser viario (aceras) (uso DC-dotacional de

Comunicaciones), pero este es un extremo que no se determina en la Memoria.

Justificación

Se entiende que la "Justificación" de la modificación MP-3.D, justifica la nueva ordenación pretendida, por "...que no cuenta con superficie suficiente para el uso al que se destina", sin embargo resulta una argumentación inconcreta dado que el espacio al que se refiere tiene 2.571,14 m².

Observaciones:

Dado que la ZV de la MP-3B ya existía de facto (y por tanto no es una modificación real) y que la MP-2.N (de la que no se saben los usos dotacionales pormenorizados que se pretenden ni su proporción), aún no está aprobada, esta MP-3D, no queda suficientemente argumentada, y no será viable hasta que se demuestre la compensación real de las ZV.

E. "Supresión de Zona Verde"

Objeto:

"Se suprime la Zona Verde señalada en la franja de protección de la Carretera autonómica CM-219 ya que no cuenta con superficie suficiente para el uso al que se destina (1.945,33m²), destinándose una parte a Uso Dotacional de Comunicaciones (DC), con una superficie aproximada de 1.841,54 m² y otra parte a uso Residencial, cuenta con una superficie aproximada de 103,79 m² La disminución de la presente Zona Verde queda sobradamente compensada por los incrementos propuestos en los apartados anteriores."

Descripción de la situación:

En relación a la ordenación vigente:

Consultados los planos de ordenación, se comprueba que actualmente existe una zona verde a lo largo de la Avda de Guadalajara (de 1.945,33 m² según la Memoria de MP-3.E). No se concreta si dicha Zona Verde se ajusta a las categorías enumeradas para las Zonas Verdes en el Art. 24.1 del RP.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

La información catastral no considera ese espacio, que actualmente está calificado como Zona Verde, como "bien inmueble", salvo en lo referente al solar 0241714VK9604S0001RM de propiedad particular (210 m² en total), sí. Lo que resulta sin embargo está calificado como Zona Verde.

En la fotografía aérea, el espacio se ve libre.

En relación a la situación pretendida:

En los planos de ordenación propuestos, los espacios que antes eran Zona Verde, parece que pasan a ser viario (aceras) (uso DC-dotacional de Comunicaciones), pero este es un extremo que no se determina en la Memoria.

Justificación

Se entiende que en la "Justificación" de la modificación MP-3.E, justifica la nueva ordenación pretendida, por "...que no cuenta con superficie suficiente para el uso al que se destina", sin embargo resulta una argumentación inconcreta dado que el espacio al que se refiere tiene 1.945,33 m²

Observaciones:

Dado que la ZV de la MP-3B ya existía de facto (y por tanto no es una modificación real) y que la MP-2.N (de la que no se saben los usos dotacionales pormenorizados que se pretenden ni su proporción), aún no está aprobada, esta MP-3E, no queda suficientemente argumentada, y no será viable hasta que se demuestre la compensación real de las ZV.

En su caso, se debería justificar adecuadamente, por qué parte del suelo (103,79 m²) pasa de uso Zona Verde a uso Residencial (con aprovechamiento lucrativo), y si tiene relación con la propiedad de referencia catastral 0241714VK9604S0001RM, antes mencionada.

OBSERVACIONES GENERALES AL DOCUMENTO

Dado que las Modificaciones planteadas (MP-3.c, MP-3.D y MP-3.E) del Plan "... comportan 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,... . En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla – La Mancha...."

Se debe especificar explícitamente dentro de la Memoria de la Modificación-3, el carácter de las Zonas Verdes suprimidas o creadas, determinando si se trata de Sistemas Generales o de Sistemas Locales en cada caso.

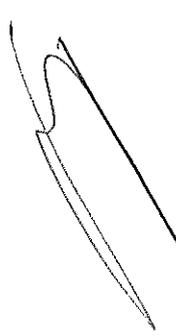
CONCLUSIÓN

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.



El Secretario de la Corporación Local expone que los datos catastrales tiene errores y que no son fuente de información urbanística. Se contesta que los datos catastrales han sido utilizados ante la ausencia de justificación de la modificación de planeamiento, sin que haya modifica el planeamiento según lo reflejado en aquella base de datos fiscal, sino al contrario, si bien en las modificaciones operadas dicen tener como fin ajustarse a la realidad o hablan de propiedades, siendo el Catastro la base más ágil para obtener titulares.

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



INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Aguas de Castilla- la Mancha: consta informe

Agricultura: no es necesario informe suyo dadas la naturaleza de las modificaciones

Medio Ambiente: desconoce el documento. Deberá serle remitido para evaluación ambiental en la categoría de Planes.

Patrimonio histórico: No conocían la modificación. Es necesario recabar informe favorable suyo.

Educación: No conocían la modificación. Se deberá remitir.

Salud: A los efectos de Salud Pública no necesitará informe.



Accesibilidad: la modificación que contaba con informe favorable requerirá de nuevo informe de accesibilidad tras conocer tras la exposición la modificación re viarios que no existían, siendo necesario nuevo informe sobre secciones de los nuevos viarios, pavimentaciones etc.

Urbanismo: Dada la extensión del informe, se adjunta íntegro a este IUC.

4º.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Ujados.

(Se indica el error en el orden del día respecto a la clase de planeamiento general de Ujados, siendo en realidad un PDSU en vez de *Normas subsidiarias*; se corregirá en acta en virtud del artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.)

Siendo las 12: 05 se procede a exponer el último punto de la sesión, una vez despedido el Secretario de la Corporación local de Mondejar que agradece a todos sus explicaciones. La exposición la realiza Dña. Esperanza Quintanilla González respecto de la materia urbanística desarrollando el informe del Servicio que se reproduce aquí:

UJADOS. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO: INFORME DE CONCERTACIÓN QUE REALIZA EL SERVICIO DE URBANISMO. Art 10 y 36 TRLOTAU

1.- ANTECEDENTES

Población: nº de habitantes: 29, según el INE a 1 de enero de 2013.

Promotor: Ayuntamiento de Ujados.

Planeamiento: Plan de Delimitación de Suelo Urbano . Aprobación CPU 02/10/1997.

2.- OBJETO

Según se expresa en la Memoria del documento el objeto de la Modificación puntual es la clasificación como Suelo urbano la parcela de referencia catastral 19355ª502050260000GT, con una superficie de 404 m². Esta parcela es contigua al actual perímetro del polígono que delimita el suelo urbano. La parcela reúne las condiciones estipuladas en el artículo 45 de TRLOTAU para ser suelo urbano

Mediante esta modificación, se clasifican como Suelo Urbano los terrenos de la finca no urbanizable, sita en el paraje de Haza Horno, de suelo rústico..

La citada finca es de titularidad privada.

Situación: En la continuación de la Calle Real y junto a camino agrícola. Limita a un lado con finca de suelo urbano y al lado opuesto con camino agrícola. Al fondo limita con suelo rústico. En el catastro de rústica se encuentra en el polígono 502 parcela 5026.

Superficie: 404 m², según datos catastrales.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite de conformidad con el art 36.3. DL 1/2010, de 18 de Mayo de TRLOTAU, adjuntando expediente administrativo y documento técnico de modificación aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 15 de Abril de 2014, y a los efectos de que se apruebe definitivamente. No obstante, dado el objeto de la modificación, consistente en un cambio de clasificación de suelo, comporta una modificación de las determinaciones de ordenación estructural fijadas en el artículo 19 TRLOTAU. Es por lo que 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 el expediente consta lo siguiente:

Información pública

Resultado de la información pública:

DOCM nº 37: 24/02/2014.

Periódico: Nueva Alcarria sin fecha

Certificación municipal: 26/03/2014 certificado de no alegaciones.

Concertación Interadministrativa:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	x		13/03/2014: solicitud al órgano. No existe informe definitivo.
Abastecimiento y Saneamiento: Dirección General del Agua		x	
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias			No resulta necesario
Ministerio de Fomento Carreteras del Estado en CLM			No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.			no resulta necesario.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial			no resulta necesario.
Delegación Provincial en materia de Medio Ambiente	x		Expte: PLA-GU-14-0043. Solicitud: 13/03/2014 (una vez consultada la base NEVIA por este Servicio hemos comprobado la existencia de expediente en evaluación ambiental de la modificación pretendida en el trámite de consultas previas) No existe resolución.
Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura		x	



Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		x	No resulta necesario.
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social	x		24/03/2014: El informe concluye lo siguiente: "El carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad"
Compañía Suministro Eléctrico		x	
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		x	No resulta necesario.
Compañía Telefónica		x	

Aprobación Inicial:

Acuerdo de Pleno de fecha 15/04/2014

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Según se expresa en el documento:

En cumplimiento de los artículos 116.1.a-b) y 121.1.a) del Reglamento de Planeamiento de CLM, se detalla a continuación el alcance de esta Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias Municipales de Ujados. Su objeto, es la Clasificación como Suelo Urbano, de los 404 m² de suelo que constituyen la parcela de referencia catastral 19355A502050260000GT. La Justificación de esta Clasificación propuesta, se fundamenta en el hecho de que la citada parcela en la actualidad cumple con lo previsto por la legislación vigente para tener la condición de Suelo Urbano.

La clasificación como Suelo Urbano de los 404 m² de suelo, que constituyen la parcela de referencia catastral nº 19355A502050260000GT objeto de esta modificación, se fundamenta en el punto 1.A.a del Artículo 45. "El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal" del TRLOTAU.

El Ámbito de Actuación que se ordena mediante la presente modificación, cuenta en el momento actual, con el trazado de todos los servicios legalmente precisos en el frente de parcela. Para completar la condición de solar, se requeriría exclusivamente proceder al enganche de las redes de agua, saneamiento y eléctrica. Todas ellas cuentan con capacidad suficiente para incorporar al Suelo Urbano la parcela objeto de estudio.

La condición de solar de la parcela objeto de estudio se fundamenta en las condiciones establecidas en la disposición preliminar segunda punto tercero del TRLOTAU donde se define el concepto de Solar acorde a Normativa de aplicación.

Disposición preliminar segunda DEL TRLOTAU:

La parcela objeto de Clasificación cumple la Disposición preliminar segunda del TRLOTAU. Está en condiciones de adquirir la condición de Solar por discurrir las redes de servicios urbanos requeridos frente a la parcela estudiada.

1. Tiene acceso por vía pavimentada, de hecho, la vía de acceso al solar es la calle principal de la población.

2. Los trazados tanto de la red de abastecimiento de agua como de la red eléctrica pasan frente a la parcela objeto de estudio. Por lo que respecta al enganche de agua hay simplemente que ponerlo en orden eliminando la condena actual. Se requiere la conexión a la red de suministro eléctrico.

De acuerdo a información municipal, tanto el caudal de suministro de agua potable como la potencia de suministro de energía eléctrica tienen capacidad suficiente para incluir una nueva parcela en el suelo urbano.

3. La red de saneamiento pasa por delante de la parcela objeto de estudio, requiriéndose exclusivamente el enganche a la red. El caudal de evacuación tiene capacidad suficiente para incorporar una nueva conexión.

4. La parcela cuenta con acceso peatonal mediante vía de coexistencia. Está servida de alumbrado público en el frente de parcela.

Conforme al ART. 39.2 DEL TRLOTAU:

La ordenación propuesta, se refiere a la inclusión de una parcela de 404 metros cuadrados. Las dotaciones públicas con que cuenta la población son acordes a los 20 habitantes censados y a las aproximadamente 80 construcciones que cuentan con todos los servicios. La inclusión de una parcela con capacidad para una vivienda, no desvirtúa ni la proporción ni la calidad de las dotaciones públicas de la población.

Conforme al ART. 39.7.c) DEL TRLOTAU:

Como se ha mencionado en el anterior epígrafe la mejora para el bienestar de la población radica en Clasificar como Urbano un solar que no se Clasificó en su momento por causa desconocida, resolviendo así la actual situación de agravio comparativo, una vez se ha suscitado el problema en la población.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los terrenos de la finca no urbanizable, sita en el paraje de Haza Horno, en el polígono 502 parcela 5026, con una superficie de 404,00 m² se califican como suelo urbano, resultado de la presente modificación puntual como Casco Urbano, siendo de aplicación las condiciones de Edificación Abierta según lo expresado en las Normas Subsidiarias vigentes.

El Ámbito incluye una finca, no urbanizable en la actualidad. La finca aludida es de titularidad privada Finca 1 19355A502050260000GT del catastro de Rústica.

La ordenanza de aplicación según las NNSS municipales:

ORDENANZA CASCO ANTIGUO. Condiciones:	Edificación Abierta	Cumplimiento. Condiciones de nueva parcela urbana.
Parcela mínima	50 m ²	404 m ² > 50 m ²
Long. Min. fachada	5 m	3,43 m < 5 m (NO CUMPLE) (1)
Fondo edificable	No aplicación	
Ocupación	60 %	
Retranqueos	3 metros a los límites del solar.	Dimensiones del solar imposible aplicación edificación abierta. (NO CUMPLE) (2)
Nº plantas/altura	2 plantas/6,50 m	



máxima		
Edificabilidad	1 M ² /M ² ó 3 m ³ /m ²	

- (1) La nueva delimitación del suelo urbano planteada incluye una dimensión de fachada inferior a la mínima permitida.
- (2) La aplicación de las condiciones de retranqueos a límites del solar en la tipología de edificación abierta hacen la parcela no edificable al tener un ancho que consumiría prácticamente el ancho del solar.

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 lo determinado en artículo 24.1. TRLOTAU .

7.- OBSERVACIONES:

Tramitación:

- Información Pública en DOCM de fecha 24 de abril de 2014. Será necesaria incluir fecha de publicación en el periódico Nueva Alcarria.
- Al realizar un cambio de clasificación supone una modificación de la ordenación estructural del planeamiento por lo que 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.

Se deberán obtener los informes sectoriales y autorizaciones de los organismos que figuran en el cuadro del apartado 3.- Tramitación, de este informe.

Una vez hechas las correcciones conforme al informe único de concertación se deberá realizar nueva aprobación inicial por la Administración municipal.

Documentación:

Sin observaciones.

Análisis Técnico:

- *Según la definición de solar establecida en la disposición Preliminar apartado 2.3 TRLOTAU, la condición primera establece la existencia de acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. Deberá aclarar la no inclusión del camino que linda con la parcela en la red viaria municipal.*
- *La memoria justificativa describe la conveniencia de la parcela incluida en el Catastro de Rústica por evitar los agravios de ésta con parcelas colindantes que están dentro de la categoría de suelo urbano y por tener las condiciones exigidas para estar dentro de esta tipología, no así la exigencia de la superficie que se reclasifica. Atendiendo a las prohibiciones establecidas en el art 24 TRLOTAU en cuanto a la delimitación de suelo con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad, así como a su relación con el entorno, deberá completarse este punto justificando la superficie incorporada a suelo urbano en relación con la superficie de las parcelas colindantes las cuales tienen el límite de suelo urbano, medido desde la calle de fachada, a una distancia inferior a la nueva parcela incorporada, así como a límites de edificación o cualesquiera otros relacionados con los usos o aprovechamientos que se obtienen.*
- *Deberá incluir, conforme el artículo 39.4 TRLOTAU, las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones o su justificación de no necesidad de mantenimiento de éstas, así como, además de prever las obras de urbanización, las aportaciones al patrimonio público del suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.*
- *Según la grafía de delimitación presentada, la parcela incorporada al suelo urbano no cumple los parámetros exigidos a la zona de ordenanza de casco Antiguo ya que la longitud de fachada (3,43 m) es inferior a la mínima establecida de 5 metros.*
- *Deberá reflejar el cumplimiento de la ordenanza de Casco Antiguo en la Tipología de Edificación Abierta asignada en la parcela que resulte reclasificada dado que dadas las dimensiones de la parcela podrían hacer inedificable la misma una vez tenidos en cuenta los parámetros de aplicación de retranqueos.*

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

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

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

Otorgada la palabra al resto de los asistentes, el representante de la Agricultura, en materia de Medio Ambiente, señala que en el Diario Oficial de Castilla La Mancha número 108, de 6 de junio de 2014, ha sido publicada Resolución sobre la modificación planteada, a la que deberá atender la innovación propuesta en especial en relación con la necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo al encontrarse al parcela objeto de la modificación en zona de policía.

Indica el representante de Patrimonio que no necesita informe de su departamento dada la naturaleza de la modificación urbanística.

Advierte el representante de accesibilidad que una vez oída la explicación del Servicio de urbanismo si la modificación incluye nuevo viario deberá solicitarse informe de accesibilidad.

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

INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN

Medio Ambiente: En el Diario Oficial de Castilla La Mancha número 108, de 6 de junio de 2014, ha sido publicada Resolución sobre la modificación planteada, a la que deberá atender la innovación propuesta en especial en relación con la necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo al encontrarse la parcela objeto de la modificación en zona de policía.

Confederación hidrográfica del Tajo: además del pronunciamiento sobre la afección a DPH exigido en la evaluación, existe solicitud por aumento de recurso hídricos sin que conste informe del Organismo de Cuenca

Patrimonio: No necesita informe de su departamento dada la naturaleza de la modificación urbanística.

Accesibilidad: si la modificación incluye nuevo viario deberá solicitarse informe de accesibilidad

Urbanismo: Se adjunta informe completo.

5º.- Ruegos y preguntas.

No se producen.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la reunión siendo las 12:33 del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

