



ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, EL DÍA 10 DE DICIEMBRE DE 2019.

En Guadalajara, siendo las 10,00 horas del día 10 de diciembre de 2019, 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 la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara, sita en la Avenida del Ejército, 8 – 1ª Planta.

Asistentes:

Presidente:

D. Teodoro Baldominos Carnerero, Delegado Provincial de Fomento.

Vocales:

D. Elena Pascual Sánchez, en representación de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, en materia de evaluación ambiental.

D. Alfredo Rincón Padrino, en representación de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, como representante en materia de Patrimonio Histórico y Cultura.

Dña. Sara Gómez Troyano, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.

Dña. Ana Rebollo Benito, en representación de la Delegación Provincial de Economía, Empresas y Empleo.

D. Carlos Urabayen Reyes en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social en materia de accesibilidad.

Secretaria:

Dña. Pilar Lozano Simavilla (Jefa de Sección de Urbanismo).

Ponentes:

Dña. Marina Alba Pardo (Jefa de Servicio de Urbanismo)

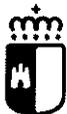
Dña. Esperanza Quintanilla González (Jefa de Sección de Urbanismo).

No asisten:

D. Rafael Moreno Ramírez (Representante de la Administración General del Estado).

D. Rubén García Ortega (Representante de la Diputación Provincial).

D. José Manuel Latre Rebled (Representante de Federación de municipios). Excusa asistencia con anterioridad.



D. Enrique Cano Cancela (Jefe de Servicio de Obras Hidráulicas de la Delegación de Sostenibilidad Ambiental, como representante en este órgano de Infraestructuras del Agua de CLM.

D. Julián Bonilla Bonilla en representación de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Excusa asistencia con anterioridad, atendiendo al contenido del Orden del Día.

D. Luis Miguel de la Fuente Fernández en representación de la Delegación de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Excusa su asistencia.

Igualmente se ha remitido invitación a los representantes de los Ayuntamientos interesados, para que puedan asistir a la Comisión en los asuntos relacionados con su municipio.

Asisten:

Mantiel

El Arquitecto redactor de la modificación de planeamiento.

Villanueva de la Torre

El Arquitecto municipal.

Yebes

Concejal de Urbanismo, Seguridad y Medio Ambiente.

La Arquitecta municipal.

El Arquitecto redactor de la modificación de planeamiento

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. Teodoro Baldominos Carnerero, saluda a los asistentes, y da por iniciada la sesión, con el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior celebrada el día 30 de mayo de 2019.
2. Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de **Mantiel**. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/16/01.
3. Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de **Villanueva de la Torre**. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/19/08.
4. Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de **Yebes**. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/18/14.



5. Ruegos y preguntas.

ORDEN DEL DÍA

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior celebrada el día 30 de mayo de 2019.

Habiendo remitido el acta a los vocales que constaban en la sesión anterior como representantes de las administraciones sectoriales, el Presidente pregunta si existe alguna objeción a dicha acta. Por parte de la representante de Desarrollo Sostenible, D^a Elena Pascual Sánchez, se manifiesta que deberá aclararse el contenido del informe sectorial de Medio Ambiente en los puntos 4 y 6, del orden del día de la comisión anterior, dado que en el resumen del informe emitido por el Servicio de Urbanismo no se ha recogido de forma literal el contenido de la resolución de Medio Ambiente, por lo que al objeto de clarificar y evitar cualquier error en la interpretación de dicha resolución se pide se rectifique dentro del INFORME UNICO DE CONCERTACIÓN la conclusión del Informe de Medio Ambiente, recogiendo de forma literal las siguientes expresiones:

Punto 4º:

donde se dice:

“Medio Ambiente: Concluye su Informe “que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental”.

Debe decir;

Medio Ambiente: Concluye su informe que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria siempre que se cumplan las medidas ambientales propuestas por el promotor y se respeten los requisitos ambientales del informe ambiental estratégico.

Igualmente, donde dice:

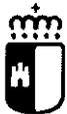
“Expte: PLA-GU-18-0058.

Resolución de 27 de marzo de 2018 por la que se emite informe ambiental estratégico de la Innovación VI de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Mohernando no necesita someterse a evaluación estratégica ordinaria por la estimarse que no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales propuestas por el promotor en el proyecto presentado el 27 de diciembre de 2017 y se respeten los requisitos ambientales del informe.”

Debe decir:

“Expte: PLA-GU-18-0058.

Resolución de 27 de marzo de 2018 por la que se emite informe ambiental estratégico de la Innovación VI de las Normas Subsidiarias de Urbanismo de Mohernando no necesita someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del informe ambiental estratégico.



Punto 6º:

Donde se dice:

“Medio Ambiente: Concluye su Informe “que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental”.

Debe decir:

Medio Ambiente: Concluye su informe que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria siempre que se cumplan las medidas ambientales propuestas por el promotor y se respeten los requisitos ambientales del informe ambiental estratégico.

Igualmente, donde dice:

: “Expte: **PLA-GU-18-0060**

Resolución de fecha 21/12/2018, publicada en DOCM nº 253 del 31/12/2018

Corrección de errores de 21/12/2018, publicada en DOCM nº 16 del 23/01/2019

No sometimiento a EIA”

Debe decir: Expte: **PLA-GU-18-0060**

Resolución de fecha 21/12/2018, publicada en DOCM nº 253 del 31/12/2018

Corrección de errores de la Resolución de fecha 21/12/2018, publicada en DOCM nº 16 del 23/01/2019

La Modificación puntual del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Semillas no necesita someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden del presente informe ambiental estratégico.

Quedando aprobada por unanimidad el Acta de 30 de mayo de 2019, con las observaciones realizadas, que se incorporan a la presente Acta.

2º.- **Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Mantiel. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/16/01.**

Tras la introducción por parte del Presidente, pasa a exponer el punto del orden del día, Dª Marina Alba, todo ello de conformidad con el informe redactado por el Servicio de Urbanismo que a continuación se transcribe:

ANTECEDENTES

Datos Generales:

Población (INE 2018):	37 habitantes
Iniciativa:	Ayuntamiento de Mantiel
Planeamiento vigente:	NNSSMM de fecha 18/06/1993 y dos modificaciones:



- Mod. Nº1 de 06/11/2000, ampliación de suelo dotacional, por recalificación de parte del núcleo urbano, de uso residencial y la clasificación de una parte del suelo rústico.
- Mod. Nº2 de 25/04/2002, ampliación de suelo dotacional, por recalificación de parte del núcleo urbano, de uso residencial.

Documentación presentada:

Con fecha 27 de enero de 2016 se recibe, en esta Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara, escrito del Ayuntamiento de Mantiel en el que se solicita informe relativo a Modificación Puntual Nº3 de las Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) de Mantiel, consistente en:

- Levantar la limitación de parcela mínima (50 m² y 5 m de fachada)
- Permitir que las carpinterías se puedan ejecutar en materiales imitando madera, además de la madera propiamente dicha.

Con fecha 18 de abril de 2016 se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento de Guadalajara, en el que se indica que se debe dar cumplimiento o justificación a una serie de observaciones realizadas antes de resolver el expediente.

Con fecha 31 de octubre de 2019 se recibe de forma telemática nueva documentación del Ayuntamiento de Mantiel en el que se contiene:

ANEXOS

SE APORTA DOCUMENTACIÓN:	EN PAPEL: NO	ELECTRÓNICA: SI
HOMBRE DOC.: SOLICITUD		HUELLA: f2e47c018e28ec8634471ddc9d0e5d
HOMBRE DOC.: TEXTO MODIFICACION NORMAS		HUELLA: cd56d7ae79fc885a76d083c0461b6344
HOMBRE DOC.: INFORME EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA		HUELLA: 1c47c1e91323f526a34980ded1f002a2
HOMBRE DOC.: ANUNCIOS PRENSA Y DOCUM		HUELLA: 57fca396219e67d81f5ed48fe5ab3ea6
HOMBRE DOC.: CERTIFICADO NO ALEGACIONES		HUELLA: 70364ae5036772fa1c7177983cb3812
HOMBRE DOC.: FORMULARIO DE PROPOSITO GENERAL		HUELLA: 9c034eacc9b3d608a296229fb730245

En el que se solicita informe relativo a Modificación Puntual Nº3 de las Normas Subsidiarias Municipales (NNSSMM) de Mantiel, consistente en las dos innovaciones solicitadas en 2016, a la que se añade la siguiente:

- Cambio de calificación de dos parcelas del casco antiguo que pasan de uso residencial a uso Equipamiento Público.

Dado el contenido y objetivo de la modificación se emite el presente Informe al objeto de que sea elevado a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara en relación a los artículos 36 y 10 del TRLOTAU y 135 del RP, en aras a la simplificación de la tramitación del expediente.

Observación 1:

Deberá de procederse a ordenar y completar el expediente administrativo al objeto de que se recoja el acuerdo municipal que dio lugar al inicio del expediente en 2016 y su modificación posterior recogiendo un nuevo objeto de la modificación ya iniciada.

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	MANTIEL	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	31/10/2019
SOLICITUD	<i>En relación con la modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Mantiel, consistente en cambio de clasificación de inmuebles de casco antiguo a equipamiento público y levantar la limitación de parcela mínima a efectos edificatorios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.B) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el decreto legislativo 1/2010, de 18 de Mayo, y el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se requiere informe de la Comisión Provincial de Urbanismo y Vivienda, a cuyos efectos se le remite copia de los trabajos de formación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias.</i>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP (CCI)	Innovación de la OE, no afecta al modelo territorial	
	36.2. TRLOTAU y 135 RP (aprobación inicial)	-	



	37 TRLOTAU y 136 RP	-
VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO NNSSMM	119.3.B) RP	Se consideran vigentes las actuales NNSSMM y sus dos modificaciones.

1. INFORME

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tiene como objeto levantar la limitación de parcela mínima y cambiar la calificación de dos parcelas del casco antiguo que pasan de uso residencial a uso equipamiento, así como la posibilidad de permitir la utilización de diversos materiales que simulan la madera en carpinterías exteriores del casco urbano.

a. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

3.1.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

A. Cambio de calificación de dos parcelas

La justificación de la necesidad o conveniencia, según apartado 1.4. de la memoria informativa, es la siguiente:

En la localidad alcarreña de Mantiel existía un balneario, en la ribera del Tajo, construido en los años 20 del siglo pasado, si bien el uso de sus aguas ya se realizaba con anterioridad en pozas, según consta documentalmente, y que quedó posteriormente anegado en 1957 con la construcción del Embalse de Entrepeñas. Este balneario, con su merecida fama, situó a Mantiel en el mundo del termalismo.

El núcleo urbano de Mantiel se encuentra ubicado en la media ladera de los terrenos que vierten al embalse de Entrepeñas en un entorno natural privilegiado, con gran potencial en lo relativo al uso y disfrute respetuoso de la naturaleza y cuya supervivencia pasa por poner en valor esos recursos naturales. Las aguas mineromedicinales y termales son un buen ejemplo de ello.

El ayuntamiento de Mantiel lleva varios años trabajando para la recuperación del termalismo, para lo cual está impulsando la construcción de un pequeño balneario en su municipio.

Con este fin lleva a cabo la tramitación de la declaración de la condición de mineromedicinales para las aguas del pozo de Mantiel, que, con fecha 15 de abril de 2013 la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, dicta: "RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, POR LA QUE SE DECLARA LA CONDICIÓN DE MINERO-MEDICINALES, PARA USO TÓPICO, EXCLUSIVAMENTE, DE LAS AGUAS ALUMBRADAS EN EL SONDEO DE MANTIEL,, SITUADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANTIEL (GUADALAJARA)".

Modificación A.- La modificación puntual Nº3 precisa del trámite de Concertación Interadministrativa previsto en el artículo 134 del RP, dado que su propuesta modifica la



calificación del suelo dispuesto en las NNSSMM vigentes, calificando de uso dotacional un uso que es, en las actuales normas, de uso residencial. Procede la consideración de la **Modificación Puntual N°3 como modificación de la Ordenación Estructural.**

Observacion2:

Se trata de la implantación en el municipio de un balneario-hotel urbano, con un área afectada de 1.124 m² de Casco Antiguo que pasan a ser calificados como Equipamiento Público. Es necesario determinar la titularidad final de los suelos objeto de la modificación (el ayuntamiento indica en el punto 1.4. del documento que adquiere las dos fincas), así como su carácter de equipamiento público o privado (la denominación del equipamiento del municipio como "Equipamiento Público" induce a error, ya que según indica el art.134 de su normativa, los equipamientos de este epígrafe pueden ser tanto privados como públicos), e indicar si existe aumento o disminución de aprovechamiento urbanístico.

De igual forma se observa en el texto refundido aportado que se ha eliminado de los usos permitidos en la Ordenanza de Casco Antiguo el uso hotelero y el segundo párrafo del punto 8 del artículo 136, lo que supone una modificación normativa que no se contempla de forma expresa entre los objetivos pretendidos por la modificación, por lo que habría que considerar que se trata de un error en la redacción del artículo 136.8, a subsanar.

Esta modificación supone una restricción de las posibilidades de desarrollo de las parcelas urbanas, así como una alteración de las condiciones arquitectónicas del casco histórico, que debería tener su tramitación y motivación, así como contener los informes preceptivos correspondientes.

B. Limitación edificatoria

Modificación B.- Según apartado 1.4. de la memoria informativa:

Respecto del segundo punto del artículo 136 se ha observado que la limitación edificatoria a parcelas menores de 50 m² y fachada inferior a 5 m. impedirá la construcción de la mayoría de las parcelas del casco urbano, cuando las características demográficas y los programas de vivienda y otros usos se han modificado sensiblemente desde el momento de elaboración de las Normas vigentes.

Se propone la posibilidad de que sean edificables los solares existentes en la actualidad en el casco antiguo con una superficie menor de 50 m², y 5 m de fachada, admitiendo los mismos usos que en la normativa actual.

Al tratarse de una modificación de la superficie mínima de parcela edificable sin alterar el resto de parámetros de la Ordenanza Reguladora del Casco Antiguo, se considera que no se modifican los aprovechamientos previstos por el planeamiento, afectando por tanto dicha modificación solo a la Ordenación Detallada de las NNSSMM vigentes.



C. Materiales de las carpinterías

Modificación C.- Según apartado 1.4. de la memoria informativa:

En el punto noveno del mismo artículo la exigencia normativa de que las carpinterías sean de madera ha ocasionado problemas de deterioro de las mismas cuando el mantenimiento no ha sido el correcto, generando problemas estéticos en algún caso e incluso de funcionamiento y apertura de las mismas. Los vecinos de la localidad demandan que puedan utilizarse otros materiales que exijan un menor mantenimiento, por lo que el Ayuntamiento ha optado por la solución que exige mantener la imagen característica del municipio con la carpintería en madera barnizada o tintada, pero aceptando la sugerencia vecinal de permitir que las carpinterías puedan ser de otro material de calidad que pueda estar acabado en madera o en laminado imitación madera.

Esta modificación afecta exclusivamente a los materiales de la carpintería exterior, permitiendo el uso de otros materiales de calidad, acabados en madera o en laminado imitación madera.

Resumen de la innovación

Nº	FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION	Normativa municipal vigente afectada	OE/OD
A	<i>"Cambio de calificación de dos parcelas del casco antiguo que pasan de residencial a Equipamiento Público"</i>	Capitulo XVIII Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Equipamiento Publico	OE
B	<i>"Levantar la limitación de parcela mínima a efectos edificatorios"</i>	Casco Antiguo Art. 136.2. NNSS	OD
C	<i>"Permitir que las carpinterías puedan ejecutarse en materiales que imiten la madera, no solo madera"</i>	Casco Antiguo Art. 136.9.NNSS	OD

3.1.2. INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Se adjunta la siguiente documentación:

- Consulta realizada en la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural (CON-GU-19-4171) respecto del proceso de Evaluación Ambiental, en la que se concluye el **no sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.**
- Consulta realizada en la Consejería de Bienestar social en el que se indica que **cumple lo establecido en la normativa vigente de accesibilidad.**

No será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes al no concurrir las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) del RP.

3.1.3. ALEGACIONES

El documento se ha sometido al proceso de información pública (Art.36.2.a), se ha publicado en un periódico (Nueva Alcarria 16/09/2019) y se presenta también el certificado del secretario del Ayuntamiento, en el que manifiesta la **no presentación de alegaciones durante dicho periodo de información.**

Observación 3:

Se deberá notificar de forma personalizada a los titulares de bienes y derechos de las parcelas que se van a recalificar, en caso de que no se trate de suelo municipal.

3.1.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Observación 4:

Se deberá aportar el correspondiente Informe de Sostenibilidad Económica y justificar si esta modificación puntual supone o no una previsión de inversión pública conforme al Art. 30, 3º del TRLOTAU, determinando su importe y viabilidad.

b. DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (Art.121 RP y NTP)

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	Se aporta.
	2. Planos de Ordenación	Plano modificado 0.2C "Delimitación de Suelo Urbano: Zonificación" que sustituye al plano 0.2B
	3. Estudio de Impacto	Según CON-GU-19-4171, no precisa someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	Se aporta Capítulo XVIII y XIX de las ordenanzas reguladoras refundidos.

Observación 5:



Respecto de los documentos de planeamiento aportados:

Memoria informativa:

- En la memoria informativa se incorpora un marco normativo nuevo que no corresponde a la Normativa Vigente, por lo que se deberá actualizar el apartado 1.1., “Marco Normativo”.
- La memoria informativa debe recoger de forma clara el objeto de la modificación puntual, recogiendo en todos sus puntos el contenido de la nueva Ordenación propuesta.

Memoria justificativa:

- Una de las parcelas cuya calificación se quiere modificar tiene la referencia catastral errónea. Se revisará este aspecto.
- En el apartado 1.2.3. “Nueva ordenación y clasificación...”, la suma de las superficies aportadas de los distintos usos no se corresponde con la superficie total del suelo urbano. Se revisará este aspecto. También se deberá reflejar en este apartado la inclusión de las dos modificaciones ya aprobadas y que afectan al documento refundido de esta innovación, en relación a la recopilación de las mismas en las Ordenanzas de Equipamiento Público y Recreativo.
- Se incorporarán igualmente la totalidad de los textos iniciales y los propuestos por la modificación puntual, justificando el objetivo de su modificación en relación a los artículos 19 y 20 del RP.

Normativa urbanística:

Una vez aclarados y justificados la totalidad de los objetivos de la modificación se incorporará como texto refundido la totalidad de los capítulos afectados, corrigiendo las referencias al nº de modificación incluido en el texto como nº 4 y número de plano de ordenación 2, que se corresponde con O.2C.

Planos de ordenación:

- Se deberá comprobar el límite del suelo urbano del plano aportado, plano O.2C, que no coincide con el límite grafiado en el plano 0.2 de las NNSSMM.
- Se agregará al nuevo plano de ordenación la zona verde que aparece en el plano O.2B vigente, que se encuentra entre las calles Capellana, el camino de Mantiel y el inmueble con referencia catastral 8667001WK2986N0001SW.

2. CONCLUSIONES

En base al contenido del Informe cabe concluir lo siguiente:

- 1- Considerar viable la modificación puntual nº 3 de las NN SS de Mantiel en el caso de que se trate de un error la modificación de usos contemplada dentro de la Ordenanza de Casco Antiguo. En cuyo caso deberá de corregirse el texto normativo y subsanarse el expediente



de acuerdo a las Observaciones del Presente Informe y de las contenidas en el resto de Informes Sectoriales, para una vez subsanado y completado el expediente proceder a su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento y elevación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva, de acuerdo con los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del RP.

- 2- Considerar que la Modificación de la Ordenanza del Casco Antiguo supone un nuevo objeto de la Modificación Puntual, por lo que debería recogerse de forma expresa dentro de la memoria informativa y justificativa del Documento de Planeamiento, contemplando en este caso la relación de edificaciones que puedan quedar fuera de ordenación, de acuerdo al art.38.2.c) del RP, y que supondría en todo caso la apertura de un nuevo trámite completo del expediente.

Una vez se haya aclarado por el Ayuntamiento en base a las conclusiones indicadas, los objetivos de la modificación tramitada, se procederá a completar el expediente para continuar con su tramitación.

Concluida la exposición de la ponente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, a la vista del informe y las manifestaciones de los vocales, que ratifican los informes sectoriales ya emitidos, 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: Informe favorable, conforme a la resolución que forma parte del expediente.

Accesibilidad: Informe favorable, que forma parte del expediente.

Patrimonio histórico: Informe favorable, incorporado al expediente.

Educación: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Sanidad: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Urbanismo: Se transcribe informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales. Téngase en cuenta que las referencias a los informes de otras administraciones sectoriales si han sido corregidas o alteradas por el organismo competente deberá interpretarse de conformidad con el pronunciamiento de este último.

Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el informe sectorial quedará integrado en el IUC, cuyo contenido será completado con los necesarios que deban solicitarse.



3º.- Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/19/08.

Comienza el Presidente con la introducción del siguiente punto del orden del día, cediendo el turno de intervención en primer lugar a la Jefa de Servicio de Urbanismo, para continuar la Jefa de Sección, quien expone a los presentes el informe redactado por el Servicio de Urbanismo que se transcribe:

Con fechas 16/09/2019, 24/09/2019 y 26/09/2019 tiene entrada por registro electrónico en esta Delegación Provincial enviada por el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre solicitando la emisión de informe relativo al modelo territorial de la Modificación Puntual nº 2 del POM de Villanueva de la Torre, sobre el Plan de Ordenación Municipal elaborado, en cumplimiento del trámite de consulta previsto en el artículo 36 TRLOTAU y 134 del RPLOTAU. También indica que esta solicitud implica el trámite de consulta previsto en el art 10 TRLOTAU, para la concertación interadministrativa.

Dado el contenido y objetivo de la modificación se emite el presente Informe al objeto de que sea elevado a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara en relación a los artículos 36 y 10 del TRLOTAU y 135 del RP, en aras a la simplificación de la tramitación del expediente.

Simultáneamente el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre está tramitando una Modificación Puntual Nº 1, que no afecta al objeto de la presente modificación.

La documentación enviada desde el Ayuntamiento por vía electrónica es la siguiente:

Envío 1:

VILLANUEVA DE LA T Mod POM-16-9-19

Comprensivo de la siguiente documentación conforme al justificante de registro:

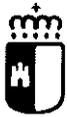
NOMBRE DOC.: SOLICITUD	HUELLA: e1d1a9c3910469ddb2398eea7adb2a61
NOMBRE DOC.: PROYECTO Y DOC	HUELLA: 9f752f1acbf5d5eb21362238ccba65a2
NOMBRE DOC.: JUSTIF PATRIMONIO	HUELLA: f27fac7f6f6c7744ee38002eeeb914b
NOMBRE DOC.: JUST 2	HUELLA: 35dd2824267d0a72bdfd89cd440765d1
NOMBRE DOC.: FORMULARIO DE PROPOSITO GENERAL	HUELLA: c2c6bed3975e370330d557fe969e87e2

Que contiene los siguientes archivos:

Nombre <

- 0_2019_08_04_informe_concertacion_jccm - 1.pdf
- 1292070120190 - c2c6bed3975e370330d557fe969e67e2.pdf
- 2019_09_11_exp_completo - 9f752f1acbf5d5eb21362238ccba65a2.pdf
- JustificanteRTCFirmadoLTV-.pdf
- Minuta-2019-S-RC-1354 - 35dd2824267d0a72bdfd89cd440765d1.pdf

Envío 2:



VILLANUEVA DE LA T_Modif. POM 24-9-19

Comprendido de la siguiente documentación conforme al justificante de registro:

NOMBRE DOC.: SOLICITUD INFORME CONCERTACION MODIFICACION PUNTUAL POM SUELO RUSTICO ESPECIAL P

HUELLA: 3bb12479110204d8d07ec114db335e0e

Que contiene los siguientes archivos:

Nombre <

0_2019_08_04_informe_concertacion_jccm_csv.pdf

2019_09_11_exp_completo_csv.pdf

Minuta-2019-S-RC-1356.pdf

Envío 3:

VILLANUEVA DE LA T_MODIF. POM 26-9-19

Comprendido de la siguiente documentación conforme al justificante de registro:

NOMBRE DOC.: SOLICITUD INFORME PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL POM RELATIVO AL SUELO RUSTICO

HUELLA: d319f9b8ef3bd172612091033d7d932

Que contiene los siguientes archivos:

Nombre <

20180907_Borrador_Plan_signed_csv.pdf

20180907_Documento_de_Inicio_signed_csv.pdf

20181123_Modificacion_Puntual_Concertacion_Interadministrativa_csv.pdf

20190910_Comunicacion_20190910_Informe_patrimonio_csv.pdf

Minuta-2019-S-RC-1354.pdf

Envío 4:

VILLANUEVA DE LA T-MODIF. POM 30-10-19

Comprendido de la siguiente documentación conforme al justificante de registro:

NOMBRE DOC.: REMISION INFORME PARA CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA

HUELLA: e86cd2fdabf0674aaa42b87d9c182219

Que contiene los siguientes archivos:

2019_10_18_informe_concertacion_jc... .pdf

2019_10_16_3376_csv.pdf .pdf

Minuta-2019-S-RC-1499.pdf .pdf

El envío de los archivos de forma telemática ha generado una reiteración de varios de los documentos tanto del texto normativo como de los informes aportados al expediente, y un desajuste entre la documentación del archivo y la relacionada en la minuta del registro de entrada.

Igualmente se reitera y denomina de distinta forma el documento normativo de la modificación puntual.



Por lo que se ha procedido por un lado a extractar los informes sectoriales que forman parte del expediente y por otro a determinar el documento normativo a considerar para la emisión del Informe de Concertación, al Documento de Planeamiento denominado de CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA, que se contiene diligenciado en uno de los archivos enviados, considerando reiterativos el resto de los documentos enviados en los distintos archivos.

No se han revisado por tanto los documentos de planeamiento denominados DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO y BORRADOR PLAN, por entender que el documento final normativo que se presenta es el denominado documento de CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Se contienen en los archivos enviados las siguientes solicitudes e informes sectoriales:

- PETICIÓN DE INFORME CICLO INTEGRAL DEL AGUA
- INFORME ACCESIBILIDAD
- INFORME DE PATRIMONIO CULTURAL
- INFORMES CONSEJERIA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL
 - o Informe del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara
 - o Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de Guadalajara
- PETICIÓN INFORME CONSEJERÍA DE FOMENTO. DELEGACIÓN PROVINCIAL Y SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANISMO

ENFOQUE LEGISLATIVO

El Ayuntamiento remite el expediente solicitando Informe sobre el Modelo Territorial conforme al Art.134 del RP

Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

“Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio



y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.”

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1, 24.3 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP.

Visto el objeto de la modificación, su no alteración del modelo territorial y en base a la agilización del expediente y simplificación de los trámites administrativos se emite el presente informe de concertación en base al art. 135.2 del RP y Art.36.2.b) del TRLOTAU, para su elevación a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa.

En base a las indicaciones y consideraciones ya indicadas se emite el presente Informe de Concertación.

1. ANTECEDENTES

Término Municipal: superficie aproximada 10,92 Km² (datos del POM)

Nº de habitantes: 6.568 personas. Población actual INE 2018.

Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente: 14/02/2005.

El planeamiento indica que tiene una vigencia indefinida, por lo que cabe plantear su modificación. (Art 1.0.6. POM)

2. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se proponen 2 objetivos:

1.-Modificación de la tabla resumen contenida en la página 7 del Tit XI de las NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO del POM, que afecta a los usos permitidos del suelo rústico no urbanizable de protección especial de acuerdo a lo indicado a continuación.

En la Memoria informativa expresa lo siguiente:

*El Capítulo 11.4 del POM de Villanueva de la Torre regula el “Suelo Rústico de Protección Especial”.
Establece tres clases de protección:*

- *Clase I. Bienes de dominio público natural, dividido a su vez en:*
 - *Clase I.1 Cauces y Riberas*
 - *Clase I.2 Vías Pecuarias*
- *Clase II. Zonas de Protección Ambiental de la Naturaleza, dividido a su vez en:*
 - *Clase II.1 Área ZEPA*



- Clase II.2 Zonas de Interés Morfológico asociado a vegetación
- Clase III. Interés del Paisaje y/o Edafológico.

En el párrafo final de la exposición de este objetivo se concluye la existencia de una cierta incongruencia entre el artículo 11.4 del POM y el cuadro resumen incluido en la página 7 del Título XI, en cuanto al régimen de usos permitidos según la categoría del suelo rústico

2.-En el párrafo final incorpora otro objetivo de la Modificación Puntual:

“Con fecha 3 de abril de 2017 entró en vigor la Orden 63/2017, de 3 de abril, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el Plan de gestión de las zonas de especial protección para las aves de ambientes esteparios. Dado que la presente modificación puntual del POM de Villanueva de la Torre está alterando la regulación de los suelos clasificado como SRNUP y, en concreto, las áreas incluidas en la ZEPA, se aprovechará para incluir lo establecido en el Plan de gestión en el POM de Villanueva de la Torre.”

En base a ello se puede concretar que son dos los objetivos o modificaciones que se proponen y que se desarrollan en la memoria justificativa.

En la Memoria justificativa expone los siguientes objetivos:

El objetivo de la presente Modificación Puntual del POM de Villanueva de la Torre son dos:

- *Adaptar el cuadro incluido en la página 7 del Título XI de las Normas Urbanísticas a lo recogido en la justificación pormenorizada que se hace de cada clase de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Especial.*
- *Incluir en los artículos 11.4.7, 11.4.8 y 11.4.9 de las Normas Urbanísticas del POM que regulan los usos de la Clase II. Zonas de Protección Ambiental de la Naturaleza, la obligación de atenerse a lo establecido en el Plan de gestión de las zonas de especial protección para las aves de ambientes esteparios, que entró en vigor en abril de 2017.*

A continuación, se expone:

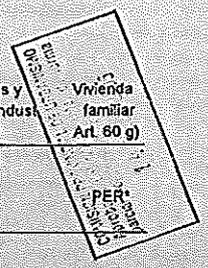
- *El nuevo cuadro de “Régimen de usos según categorías de usos” propuesto, que anula y sustituye al incluido en la página 7 del Título IX de las Normas Urbanísticas incluidas en el POM de Villanueva de la Torre.*
- *Las páginas del Título XI nº 14, 15 y 16 modificadas, que anulan y sustituyen las del POM de Villanueva de la Torre, en las que incluyen la obligación del cumplimiento de lo recogido en el Plan de Gestión de la ZEPA (Orden 63/2017).*

En concreto modifica, en el Cuadro Resumen de “Régimen de Usos según categoría de Rústico”, para algunas de las categorías de suelo rústico protegido, pasando algunos de los usos que antes indicaba como prohibidos a permitidos. Además, mediante llamadas al margen, traslada las determinaciones indicadas en artículos posteriores sobre la necesidad de calificaciones urbanísticas o condiciones particulares.

Art. 5.1.19 Usos en el Suelo Rústico.

1. En el Suelo Rústico son usos Propios o permitidos aquellos que, por responder al carácter y naturaleza de esta clase de suelo, son compatibles con la protección de cada zona según se regula en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Son usos Autorizables, en esta clase de suelo, aquellos usos están sujetos a autorización de la Autoridad Autónoma, con carácter previo a la licencia urbanística municipal.

RÉGIMEN DE USOS SEGÚN CATEGORÍA DE RÚSTICO							
SUELO / USOS	Construc. vincul. activ. agropecuaria Art. 60 a)	Activ. y Explot. Extractivas Art. 60 b)	Depósitos y Almacenamientos Art. 60 c)	Instal. vinculadas Servicios Públ. Art. 60 d)	Áreas de servicio Automóviles Art. 60 e)	Dotaciones y Equip. e Indust. Art. 60 f)	Vivienda familiar Art. 60 g)
DE RESERVA	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER
RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL							
Clase I, Bienes de dominio público natural.							
I.1. Cauces y riberas	PROH	PROH	PROH	PER	PROH	PROH	PROH
I.2. Vías Pecuarias	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Clase II, Zonas de Protección Ambiental de la Naturaleza							
II.1. Área ZEPA	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
II.2. Interés morfológ. Vegetación	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH
Clase III, Interés Paisaje y/o Edafológico.							
	PER	PROH	PROH	PER	PROH	PROH	PROH

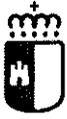


Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 23 de Julio de 2004. La Secretaria

* En las condiciones de no formación de Núcleo de Población
 ** Sólo Titularidad Pública

en la tabla vigente se marcan los usos que se pretenden modificar

tabla modificada:



RESÚMEN DE USOS SEGÚN CATEGORÍA DE RÚSTICO

SUELO / USOS	Construcciones vinculadas actividad agropecuaria Art. 60 a)	Actividades y Explotaciones extractivas Art. 60 b)	Depósitos y Almacenamientos Art. 60 c)	Instalaciones vinculadas Servicios Públicos Art. 60 d)	Áreas de Servicios de Automóviles Art. 60 e)	Dotaciones y Equipamientos de Industria Art. 60 f)	Vivienda Unifamiliar Art. 60 g)
DE RESERVA							
	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO ¹
RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL							
Clase I. Bienes de dominio público natural							
I.1 Cauces y riberas	PERMITIDO ¹	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ²	PROHIBIDO	PERMITIDO ³	PROHIBIDO
I.2 Vías Pecuarias	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ⁴	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
Clase II. Zonas de Protección Ambiental de la Naturaleza							
II.1 Área ZEPA ⁵	PERMITIDO ^{6*}	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ^{6*}	PROHIBIDO	PERMITIDO ^{7*}	PROHIBIDO
II.2 Interés morfológico Vegetación	PERMITIDO ⁸	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
Clase III. Interés Paisaje y/o Edafológico							
	PERMITIDO ⁹	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PERMITIDO ¹⁰	PROHIBIDO	PERMITIDO ¹¹	PROHIBIDO

¹ Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas y/o forestales. (art 11.4.3)

² Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que resultasen inevitables en dicho espacio. (art 11.4.3)

³ Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas colectivas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza. (art 11.4.3)

⁴ Ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Castilla-La Mancha encargado de su gestión. (art 11.4.5)

⁵ Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (torres de vigilancia contra incendios, equipos de extinción, casetas de retenes etc.), así como instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas (vallados, comederos, abrevaderos, porches para resguardo de ganado, etc.). (art 11.4.8)

⁶ Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras básicas y servicios públicos. (art 11.4.8)

⁷ Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar. (art 11.4.8)

⁸ Los terrenos correspondientes a esta clase II.2, Zonas de Protección Morfológica asociada a Vegetación, que no tengan a su vez la protección de la Clase II.1 Área Zepa, podrá mantenerse el régimen de cultivos existente. (art 11.4.8)

⁹ Construcciones o instalaciones imprescindibles de apoyo a la producción agrícola o forestal, (excluyendo los procesos industriales), cuando den servicio a una única unidad de explotación o finca desarrollada por completo dentro de esta clase de protección u otra igualmente restrictiva. (art 11.4.11)

¹⁰ Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que se demostrase la inexistencia de una ubicación o trazado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental. (art 11.4.11)

¹¹ Dotaciones o equipamientos colectivos que no afecten la actividad industrial. (art 11.4)

* Se estará a lo dispuesto en el Plan de Gestión "ZEPA de aves de ambientes esteparios" (Orden 63/2017, de 3 de abril, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el Plan de gestión de las zonas de especial protección para las aves de ambientes esteparios)

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

3.1 SOBRE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

A la vista de la documentación remitida se hacen las siguientes Observaciones:

Observación 1:



Deberá de procederse a ordenar y completar el expediente administrativo al objeto de que no contenga DOCUMENTOS REPETIDOS que puedan dar lugar a confusión y reiteración innecesaria y se contengan los que, si requiere el expediente, como son inicio de procedimiento, informes técnico y jurídico, información pública, etc, todo ello de acuerdo con la Ley de Procedimiento y en desarrollo del artículo 135 del RP.

Observación 2:

La documentación enviada no contiene el trámite de Información Pública, que deberá de ajustarse en su contenido y procedimiento a lo establecido en el artículo 36.2.A) del TRLOTAU.

Igualmente deberá de justificarse en el expediente la innecesariedad del trámite de concertación con los municipios colindantes, y otras administraciones sectoriales que puedan tener competencias, o en caso contrario proceder a su subsanación.

3.2 SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES

Para la tramitación a la que se refiere el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento (Tramitación para la aprobación inicial de los POM y PDSU), es preciso que sean recabados, 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

- Dado que la modificación planteada afecta de forma expresa a la regulación de usos permitidos y prohibidos en suelo rústico, deberá de solicitarse el Informe de todos los Organismos afectados.
- Igualmente deberá de justificarse que dichos usos no son contradictorios con la normativa urbanística vigente.

Se contienen en los archivos enviados las siguientes solicitudes e informes sectoriales:

Petición de informe ciclo integral del agua

No se ha presentado informe, en todo caso no parece que fuese necesario, dado el objeto de la modificación.

Informe Accesibilidad

el informe emitido por la delegación de bienestar social contiene las siguientes



4. Conclusiones

Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas **NO supone alteración en materia de Accesibilidad**, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del *Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU*.

Lo que se informa en Guadalajara, a 05 de febrero de 2019.

Informe de Patrimonio Cultural de octubre de 2019 indica:

ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL RESUELVE:

Informar favorablemente la referida Modificación Puntual.

Informes Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural

El Informe del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara contiene las siguientes conclusiones:

3. Conclusiones:

Según indica el informe emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales (se adjunta informe), la modificación del planeamiento que se realiza debe adaptar tanto el cuadro como la regulación de usos del Suelo Rústico Urbanizable de Protección Especial, a la regulación de usos y actividades que se establece en el Plan de Gestión de la ZEPA Estepas Cerealistas de la Campiña.

En la categoría de Cauces y riberas se deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas solicitando las autorizaciones pertinentes.

Asimismo, hay que tener en cuenta las consideraciones que establece la normativa ambiental, entre ellas, en caso de afectar a vegetación natural tendrá que solicitarse la correspondiente autorización la autorización de corta y poda a la que hace referencia el artículo 49 de modificación de la cubierta vegetal natural de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes de Castilla-La Mancha. En caso de la vegetación de ribera hay que tener en cuenta que puede tener la consideración de hábitat de Interés Comunitario (alamedas, olmedas y saucedas (92A0)).

Por tanto, a tenor de la documentación presentada y analizada la información sobre la zona objeto de estudio se concluye que la "Modificación puntual del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara)", no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en los supuestos del artículo 25.3 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, siempre y cuando incluyas las consideraciones anteriores, en especial las relativas a la regulación de usos del Plan de Gestión de la ZEPA

El Informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de Guadalajara indica:



4. CONCLUSIONES

Analizada la documentación presentada se concluye:

El Capítulo 11.4 del POM de Villanueva de la Torre regula el "Suelo Rústico de Protección Especial":

El artículo 11.4.8 Calificaciones urbanísticas para la Clase II.1 Área ZEPA establece que podrán otorgarse calificaciones urbanísticas "para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los siguientes objetivos:

a) Edificaciones o instalaciones no productivas encaminadas a la protección del uso forestal (torres de vigilancia contra incendios, equipos de extinción, casetas de rotones, etc.), así como instalaciones abiertas de apoyo a la ganadería extensiva o a las actividades cinegéticas (vallados, comederos, abrevaderos, porches para resguardo de ganado, etc.), incluidas en el apartado a) del art. 60 de la Ley 1/2003.

b) Con carácter excepcional, actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de infraestructuras básicas o servicios públicos (art. 60, apdo. d, de dicha Ley).

c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y a dotaciones o equipamientos colectivos de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio en el que se pretende implantar (art. 60, apdo. f) de dicha Ley."

Estos usos no se ajustan literalmente a lo que establece el Plan de Gestión de la ZEPA (Orden 63/2017), así por ejemplo:

- Los vallados cinegéticos son un uso no compatible en las zonas de Conservación Prioritaria y de Uso Compatible, que son la mayor parte.
- En dichas zonas también se consideran un uso no compatible el establecimiento de nuevas infraestructuras como las carreteras.
- Algunas de las actividades que se recogen no son "permitidas", sino autorizables por esta Dirección Provincial.

Por tanto, se debe de aprovechar la ocasión de la presente modificación, además de para adaptar el cuadro a la regulación de usos del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Especial, para que ambos se adapten a la regulación de usos de la ZEPA, tal y como establece el apartado 11.7 de sus Directrices Sectoriales para el Planeamiento Urbanístico, no considerándose precisa una evaluación ambiental para ello.

Petición Informe Consejería de Fomento. delegación provincial y servicios de vivienda y urbanismo



3.3. SOBRE DICTAMEN DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En todo caso se deberá aportar justificación sobre la innecesariedad de su solicitud.

3.4 SOBRE LAS COMPETENCIAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Los usos que se contienen en el cuadro son conformes a la relación efectuada por el artículo 60 la Ley del Suelo de Castilla La Mancha de 1998 (aunque por error hace referencias al Texto refundido posterior aprobado en 2003) considerada en vigor en la fecha de la redacción del POM.

Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

“Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

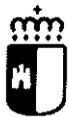
1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su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

Las determinaciones de la OE quedan recogidas en los artículos 24.1, 24.3 del TRLOTAU y en el artículo 19 del RP.

Sobre la consideración de modelo territorial de la modificación pretendida serán de aplicación lo contenido en los puntos siguientes del artículo 19:

19.1 Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices, previendo la expansión urbana para los próximos doce años.

Adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio:



En la actualidad no se encuentra aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio que pueda afectar al municipio de Villanueva de la Torre.

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

Suelo Rústico:

La Modificación Puntual nº 2, no modifica la clasificación del suelo grafiada en los planos. Únicamente, en la categoría de suelo rústico de protección, en la denominada "*Clase II: Zonas de protección de la Naturaleza, Área ZEPA*", se completa con la adicción de un texto sobre el "*Plan de gestión de las zonas de especial protección para las aves de ambientes esteparios*", (Orden 63/2017).

19.7 Criterios de ordenación del suelo rústico.

El régimen de usos que se establece en el cuadro resumen lo hace, según dice el texto, por referencia al articulado de la Ley 1/2003 de enero 2003 de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aunque dicha relación no coincide con lo establecido en ese artículo de la Ley, sino que se corresponde con la ley que modifica. Esto implica que los usos son incongruentes con el texto del artículo (art 60 y 61) al que acudir para, de manera más exhaustiva, comprobar los usos que comprende.

Observación 3

En cuanto a la delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, la no regulación expresa de la nueva legislación sectorial de protección concretada en "*Plan de gestión de las zonas de especial protección para las aves de ambientes esteparios*", (Orden 63/2017), no exime en ningún caso de su cumplimiento, por lo que la modificación iniciada no tendría su justificación en la necesidad de incorporación de la nueva normativa. Que en todo caso deberá recogerse de acuerdo con los informes sectoriales correspondientes.

En todo caso se estará a la Disposición Transitoria Segunda del RSR en municipios con planeamiento en cuanto al régimen urbanístico a aplicar. Lo cual no implica un cambio en el modelo territorial del que se refiere la solicitud, por lo que en aras a la simplificación en el procedimiento se emite el presente informe para su elevación a la Comisión de Concertación Interadministrativa.

Observación 4

En la modificación propuesta se confunden la memoria justificativa y las Normas Urbanísticas, por lo que deberá de quedar clara su diferencia, recogiendo en la memoria justificativa el objeto y textos a modificar o complementar junto a su justificación y en las normas urbanísticas los textos modificados ya refundidos, de forma que puedan ser claramente identificados y sustituidos por los que se derogan o complementan.

Observación 5



La modificación propuesta deberá clarificar el articulado que le es de aplicación y su adecuación en todo caso a los establecidos por la normativa vigente.

Por tanto, dado el carácter esquemático del cuadro resumen, para su aplicación, se debe comprobar la congruencia entre las referencias al articulado de la Ley, la que le corresponda dentro de la tabla, y el desarrollo que las Normas Urbanísticas del POM hacen para cada clase de suelo, en el CAPÍTULO 11.4. Todo ello tanto para la posibilidad de realización de un uso o actividad concreta, como los requisitos particulares para cada uno.

La modificación planteada supone de alguna forma una nueva interpretación de los contenidos del artículo 11.4, en todos sus puntos, al delegar a las aclaraciones de la tabla lo que antes se desarrollaba en el articulado, por lo que debería dentro de la memoria justificativa concretarse su mantenimiento o modificación y en todo caso su adecuación al texto legislativo vigente, que le sería de aplicación en todo lo que suponga una mayor restricción de sus condiciones.

Esto supone una modificación de la ordenación del suelo rústico ampliando en algunos casos usos permitidos en base a recoger una "pormenorización" que hace referencia a su vez al contenido de un articulado que no corresponde con la ley a la que hace referencia.

Observación 6

En cuanto a la nueva Ordenación del suelo rústico, deberá adaptarse a legislación actualizada TRLOTAU y RSR, así como ITP, en lo que suponga una alteración de los usos permitidos y sus requisitos.

En cuanto al régimen de usos:

Se expresan en el cuadro denominado: RÉGIMEN DE USOS SEGÚN CATEGORÍA DE RÚSTICO, recogido en la página (Tit.XI-7) de las Normas Urbanísticas del POM.

La modificación no supone una alteración del modelo territorial, no obstante, deberá aclarar el alcance de la modificación planteada, en cuanto a que parece que establece un cambio sustancial del régimen de usos del suelo a implantar en las distintas categorías de SRNUEP, en relación a lo establecido en el CAPÍTULO 11.4 (SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL), que desarrolla y concreta de forma pormenorizada las distintas clases del suelo en el planeamiento actual.

4. CONCLUSIONES

- 1. Se debe dar cumplimiento, o justificación de su no aplicación a las observaciones contenidas en el presente informe, del 135.b) del RP, junto al resto de observaciones del resto de las**



Administraciones Competentes, que se contengan en el Informe de Concertación Interadministrativa.

2. Se aportará, el documento en soporte papel y en soporte digital.
3. En el expediente que se remita para aprobación definitiva deberá aportarse copia compulsada de los documentos que garanticen el cumplimiento de la información pública de acuerdo a este artículo.

Una vez modificado el documento conforme a las prescripciones legales de las administraciones sectoriales y examinadas y resueltas las alegaciones de la información pública el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre su Aprobación Inicial previo a la elevación a esta Administración para la Aprobación Definitiva de la modificación por la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara.

Así pues, se emite el presente informe en cumplimiento de lo dispuesto en el art.135.2.b) del RP y art. 36 del TrLOTAU.

Concluida la exposición de la ponente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, a la vista del informe 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: Informe favorable, conforme a la resolución que forma parte del expediente.

Accesibilidad: Informe favorable, que forma parte del expediente.

Patrimonio histórico: Informe favorable, incorporado al expediente.

Educación: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Sanidad: Sin afecciones por razón de la materia de la modificación.

Urbanismo: Se transcribe informe completo con las observaciones de esta materia y procedimentales. Téngase en cuenta que las referencias a los informes de otras administraciones sectoriales si han sido corregidas o alteradas por el organismo competente deberá interpretarse de conformidad con el pronunciamiento de este último.

Nota: Respecto de los informes sectoriales necesarios cuyos representantes no han asistido, el informe sectorial quedará integrado en el IUC cuyo contenido será completado con los necesarios que deban solicitarse.



4º.- **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes. (Art. 135.2.b) RP y (Art. 36.2.b) TRLOTAU. Exp. PLAN/18/14.**

Comienza el Presidente con la introducción del siguiente punto del orden del día, cediendo el turno de intervención a la ponente del Servicio de Urbanismo, quien expone el contenido del Informe de Concertación emitido en su día, que se trae hoy a la Comisión para dar cuenta de su contenido, en base a lo preceptuado en el Artículo 11.2. del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, del que se transcribe su contenido literal:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO DE GUADALAJARA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEBES EN EL TRÁMITE DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA, REFERIDO AL ART 36.2 DEL TRLOTAU y 135.2 DEL RP

1. Contenido del Expediente

1.1.-Con fecha 29-08-2018, se registra escrito del Ayuntamiento de Yebes en el que de acuerdo con lo previsto en el art. 10.6 del Decreto Legislativo 1/2010, " *se solicita de esa Comisión el informe único de concertación interadministrativa respecto de la Modificación Puntual del POM de Yebes, que afecta a los suelos calificados hasta ahora como 'Sistema General de Equipamiento Regional', ubicados en el sector 1 - Estación AVE; una vez llevado a efecto el trámite de información pública, consulta a las administraciones públicas afectadas y dictamen de los municipios colindantes.*"

A la solicitud se acompaña la siguiente documentación:

1.1.1.- El documento de avance de la modificación sometido a información pública y concertación interadministrativa, la memoria de sostenibilidad económica de la modificación y el informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por el que se indica que la modificación no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. La citada documentación es accesible en la sede electrónica del Ayuntamiento de Yebes, en el siguiente enlace:

<http://vebes.sedellectronica.es/transDarencv/8ed49797-40d3-47cc-a45a-6ab12dld7fdf/>

(se ha procedido a hacer una descarga del documento para su estudio)

1.1.2.-" Certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de los trámites de información pública y concertación citados. —

1.1.3.- Copia de los siguientes informes sectoriales emitidos:

- Informe del jefe de la Unidad Técnica de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social de la junta de Comunidades de Castilla la Mancha en Guadalajara, de fecha 17/07/2018. ^

- Comunicación del Director Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de fecha 02/07/2018.

- Informe del jefe de Servicio de Vigilancia y Control de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha, de 19/07/2018.



- Informe del jefe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 27/07/2018.
- Comunicación de la Directora Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Guadalajara de fecha 30/07/2018.
- Dictamen del Ayuntamiento de Horche de fecha 02/08/2018.

1.2.-Se incorpora al expediente desde la Dirección General de Vivienda y Urbanismo el Convenio Urbanístico suscrito por la Consejera de Fomento y el Alcalde de Yeves con fecha 25 de septiembre de 2017 y publicado en el DOCM de fecha 19-07-2017 **"PARA LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR 1 "ESTACION DEL AVE" DEL POM DE YEBES EN ORDEN A LOGRAR LA EFECTIVA IMPLANTACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN LOS TERRENOS DE EQUIPAMIENTO REGIONAL COMPRENDIDOS EN SU SENO."**

El Convenio concreta el Objeto de la Modificación Puntual y justifica su tramitación, dando viabilidad a la tramitación de la modificación en base a los objetivos pretendidos.

1.3.-Como documentación complementaría en relación al PAU del Sector 1 del POM de Yeves se incorporan al expediente los siguientes documentos:

- Con fecha 8 de octubre de 2018 y registro de salida Nº 977, notificación del Ayuntamiento de Yeves del inicio de expediente de resolución adjudicación PAU sector 1 de su POM.
- Informe de secretaría de 1 del 10 de 2018 sobre resolución PAU.
- Notificación de suspensión del plazo de resolución del PAU de fecha 4 de abril de 2019.
- Resolución de fecha 24 de mayo de 2019 de la adjudicación del PAU del Sector 1 de Suelo Urbanizable Residencial –Estación AVE, del Pleno del Ayuntamiento de Yeves, que en su punto QUINTO indica:

QUINTO.- Declarar los siguientes efectos de la extinción del Programa:

1º.- La condición de urbanos y edificables de los terrenos comprendidos en las fases 1ª, 2ª y 3ª del programa, ya recibidas, al haber alcanzado la condición de solar.

2º.- La condición de NO edificables respecto de los terrenos incluidos en la fase 4ª del proyecto de urbanización, al no haber alcanzado la condición de solar por existir obras de urbanización pendientes de ejecución y hasta la ejecución de las mismas por el Ayuntamiento.

3º.- Tramitar, como paso previo a la incautación de las garantías, la liquidación de las obras conforme a lo previsto en el art. 172 del Real Decreto

1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la cual comprenderá la constatación y medición de las obras ya realizadas, especificando las que sean de recibo y fijando los saldos en contra del urbanizador que hayan de hacerse efectivos contra los avales constituidos.

1.4.-Escrito de fecha 17 de junio de 2019 del Director Provincial de Fomento en Guadalajara de autorización de emisión de Informe de Concertación Interadministrativa por el servicio de urbanismo, para su elevación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y al Consejo Consultivo.

1.5.-Autorización de fecha 25 de junio de 2019 del Director General de Vivienda y Urbanismo para la emisión por el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial del Informe de Concertación



Interadministrativa, del que se dará debida cuenta de su contenido a la Comisión de Concertación Interadministrativa en la primera sesión que está celebre.

Por lo que considerando que el Convenio Urbanístico firmado en su día por la Consejería y el Ayuntamiento establecen el nuevo modelo de Planeamiento que se pretende y una vez resuelto el PAU del Sector 1 del POM de Yebes en el que es declarado por el Pleno Municipal la condición final de los suelos afectados por la Modificación Puntual del planeamiento como Urbanos, conforme se establece en los artículos 45 y 125 del TRLOTAU y 104.3 del RP, se procede a la emisión del Informe de Concertación Interadministrativa al objeto de que sea elevado a la CROTyU y al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

2. ANTECEDENTES

Datos INE CLM 2018

Código INE	19326	Densidad (Hab./Km. cuadrado)	176,78
Superficie (Kms. cuadrados)	17,40	Altura (Metros)	879
Población	3.076	Distancia a la capital (km.)	17

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANEAMIENTO GENERAL:

POM aprobado 11/04/2002.

Modificación puntual nº1 que no afecta a la presente modificación.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PAU SECTOR 1-Estación AVE- YEBES- aprobado por el Ayuntamiento el 14/10/2002.

Modificación Puntual Nº1 del PP del Sector 1-aprobado por el Ayuntamiento el 30/06/2003. Publicado el 18 de enero de 2018 en el DOCM.

(En Octubre de 2011 se promueve una Modificación Puntual Nº2 del PP de la que no se tiene noticia sobre su desistimiento, si bien por el Ayuntamiento nos informan que se considera que no se iba a continuar con su tramitación).

El PP forma parte de la Alternativa Técnica del PAU del Sector 1 de Yebes.



El resto de planeamiento de desarrollo no afecta al objeto del presente informe.

SITUACIÓN ACTUAL DEL PAU DEL S-1 DE YEBES:

Con fecha 24-05-2019 el Pleno del Ayuntamiento de Yebes acuerda la Resolución de la adjudicación del PAU del sector 1 de Suelo Urbanizable residencial –Estación Ave del POM, incluyendo dentro de las cláusulas de resolución, en desarrollo del art 125 del TRLOTAU y el art. 116 del RAE, las condiciones finales de los suelos afectados, los incumplimientos en la ejecución prevista dentro del Programa y la incautación de los avales para hacer frente a las obras de urbanización y de ejecución de los Sistemas Generales pendientes de realizar dentro de los compromisos del Sector.

CUARTO.- Declarar la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del sector 1 - Estación AVE de suelo urbanizable residencial del POM de Yebes, aprobado y adjudicado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 14/10/2002; resolviendo la adjudicación de su ejecución en régimen de gestión indirecta a la mercantil concursada y en fase de liquidación, Royal Urbis, S.A. apreciada las causa previstas en el art. 111, apartado, g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales), sin perjuicio de que la resolución resulta obligatoria por la concurrencia de la causa b) del mismo artículo, en relación con el art. 112.2 del citado Texto Refundido, es decir, la apertura de la fase de liquidación del concurso de la sociedad que ostentaba la condición de Agente Urbanizador. Se justifica la causa de resolución alegada en los antecedentes administrativos, Informes obrante en el expediente y en los siguientes hechos:

1º.- El Agente Urbanizador no realizó la prestación que constituye el objeto mismo del contrato al no ejecutar la urbanización del sector en el plazo de 8 años previsto en la estipulación A.8.B) del convenio urbanístico y por tanto antes del 16/11/2011.

2º.- La urbanización sigue sin concluir a día de hoy, habiéndose incumplido los plazos para ejecutar alguna de las obras pendientes, sin que concurra causa que lo justifique.

3º.- No se han atendido las órdenes y requerimientos del Ayuntamiento, cuya legalidad ha sido posteriormente confirmada por los Tribunales.

QUINTO.- Declarar los siguientes efectos de la extinción del Programa:

1º.- La condición de urbanos y edificables de los terrenos comprendidos en las fases 1ª, 2ª y 3ª del programa, ya recibidas, al haber alcanzado la condición de solar.

2º.- La condición de NO edificables respecto de los terrenos incluidos en la fase 4ª del proyecto de urbanización, al no haber alcanzado la condición de solar por existir obras de urbanización pendientes de ejecución y hasta la ejecución de las mismas por el Ayuntamiento.

3º.- Tramitar, como paso previo a la incautación de las garantías, la liquidación de las obras conforme a lo previsto en el art. 172 del Real Decreto

1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la cual comprenderá la constatación y medición de las obras ya realizadas, especificando las que sean de recibo y fijando los saldos en contra del urbanizador que hayan de hacerse efectivos contra los avales constituidos.



SÉPTIMO.- Una vez aprobada la liquidación y sin perjuicio de lo que ella resulte:

1.- La incautación de la garantía constituida por Las Dehesas de Guadalajara, S.L., mediante aval del Banco de Santander de fecha 17/07/2006, núm. 6697-07 211 0008946, por importe de 1.931.051,89.- €, para asegurar específicamente la ejecución de las obras de la carretera de unión de núcleo urbano de Yebes con Valdeluz, prevista en la estipulación A.2 del convenio urbanístico y que no se ha ejecutado; en la cuantía que resulte de la liquidación de las obras de urbanización que se apruebe.

2.- La incautación de la garantía constituida Construcciones Reyral, S.A., mediante aval de Caja Madrid de fecha 26/01/2007, núm. 2007/003.581, por importe de 402.681,57.- € para asegurar específicamente la ejecución de las obras de urbanización del vial de acceso sur al aparcamiento del ADIF en la estación Guadalajara - Yebes, que discurre paralelo al campo de Golf y que no se ha ejecutado; en la cuantía que resulte de la liquidación de las obras de urbanización que se apruebe.

3.- La incautación de la garantía prevista en el art. 110.3.d) de la LOTAU, constituida para asegurar las previsiones del PAU, que se formalizó mediante aval de Caja Madrid de fecha 08/11/2002, núm. 2002/031.748 por importe de 5.119.303,61.- €; en la cuantía que resulte de la liquidación de las obras de urbanización que se apruebe y la afectación de la misma a la realización por parte del Ayuntamiento, de las siguientes obras pendientes de ejecutar:

- Ajardinamiento de la zona verde V situada frente al viario B5.
- Urbanización de la calle B-5.
- Acceso norte a la estación AVE
- Urbanización de tramo de 35 m.l. de carril bici en calle A2.B2 y urbanización de la calle B49.
- Obras de urbanización pendientes fase 4ª.
- 2ª Fase de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- 2º depósito de agua de abastecimiento.

4.- Subsidiariamente y para el supuesto de no ejecutarse cualquiera de las dos garantías que aseguran las obras específicas indicadas en los puntos 1 y 2 anteriores, la garantía del 7 por 100 constituida de acuerdo con el art. 110.3.d) de la LOTAU, en tanto que responde de todos los compromisos asumidos por el urbanizador, se incautará en cuantía suficiente para responder de aquellas obras.

OCTAVO.- Notificar a los interesados, haciéndoles saber que el presente acuerdo será inmediatamente ejecutivo, pondrá fin a la vía administrativa, y se inscribirá en Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

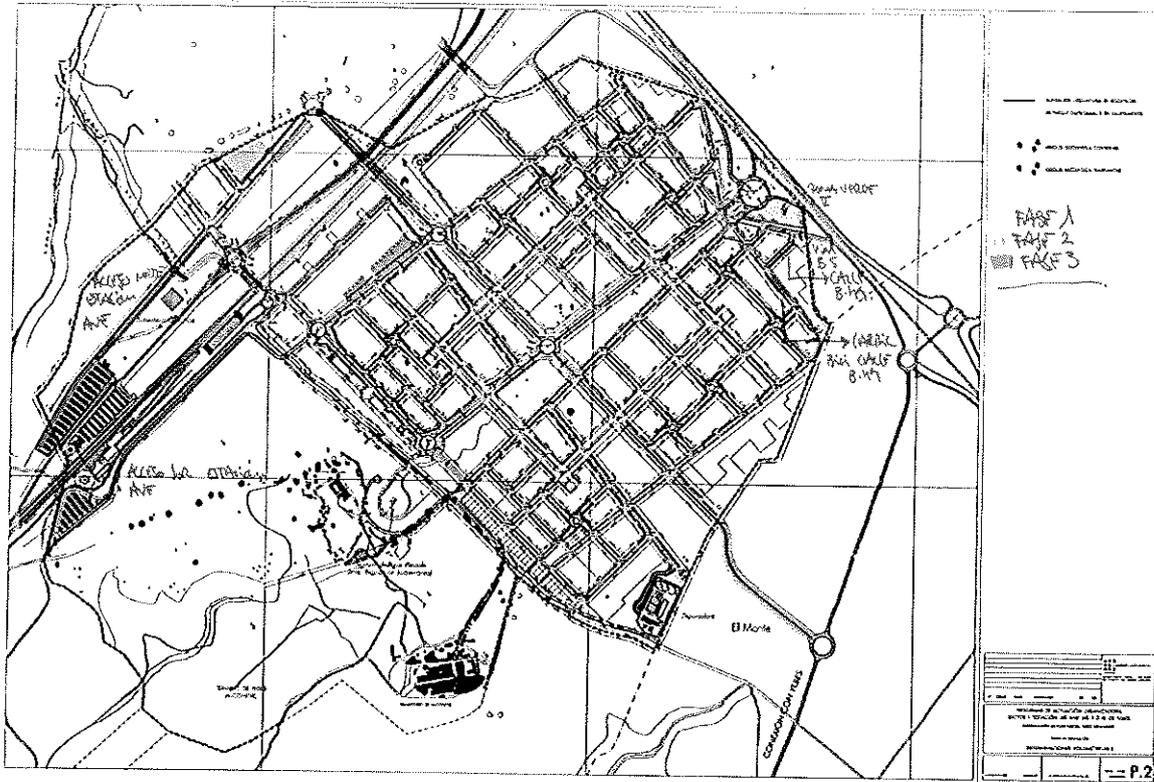
NOVENO.- Notificar también el presente acuerdo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla La Mancha y a la Viceconsejería de Administración Local para su traslado al Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

DÉCIMO.- Inscribir el acuerdo de resolución del programa en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, una vez sea firme el mismo en vía administrativa.

UNDÉCIMO.- Facultar al Sr. Alcalde para la realización de cuentas gestiones y firma de documentos que sean precisos, en ejecución de los anteriores acuerdos."

NOTA: A la presente notificación se adjunta la propuesta de Alcaldía de fecha 14/05/2019, citada en el acuerdo adoptado.

Por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Yebes se ha facilitado documento gráfico que recoge la localización de los viarios y Zonas Verdes pendientes de ejecutar, sin perjuicio del resto de los Sistemas Generales correspondientes.(se incluye a continuación)



EN CUANTO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y VIGENCIA DEL POM

El art 1.5.1. del POM de Yeves determina la procedencia de la modificación puntual indicando:

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación Puntual.

El Ayuntamiento puede acordar la Modificación del Plan de Ordenación Municipal, o bien la iniciación de la Revisión del mismo cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales siempre de acuerdo con la Legislación Urbanística.

1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del presente Plan de Ordenación Municipal siempre que se hayan de adaptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales siempre de acuerdo con la Legislación Urbanística. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos.



- A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto.
- B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden substancialmente sobre la ordenación prevista.
- C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
- D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.
- E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- F. Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco tradicional que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.
- G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan de Ordenación Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.

Por otro lado el Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Yebes, de resolución del PAU del S-1 del P.O.M, conforme a los artículos 125 del TRLOTAU y 116 del RAE determinan la condición final de los suelos incluidos dentro del sector.

Artículo 125(TRLOTAU). *La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Artículo 116.(RAETrLOTAU) *Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá además y cuando proceda:



a) Declarar, de conformidad con el informe previo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir éstas en el régimen propio de las actuaciones edificadoras.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado.

2.º La compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Incoar, en su caso, los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

En base a ello se pronuncia el Acuerdo del Pleno Municipal en el punto SEPTIMO, indicando por un lado aquellos terrenos que se consideran como edificables y los que quedan pendientes de la conclusión de alguna obra de urbanización, así como sobre la ejecución de los Sistemas Generales pendientes.

El Plan Parcial del Sector 1 (modificación 1) es el Planeamiento vigente de desarrollo y Ordenación Detallada del ámbito, por lo que su resolución definitiva o incorporación al POM como texto remitido, con las modificaciones que el Planeamiento General imponga, deberá quedar claramente definido en la Modificación Puntual.

Por otro lado la firma de un Convenio Urbanístico que establece los objetivos de la Modificación del Planeamiento y da conformidad a los mismos por parte tanto de la Consejería de Fomento como del Ayuntamiento de Yebes, suponen la aceptación del nuevo modelo urbanístico propuesto, correspondiente al artículo 134 del RP, en relación al cambio del modelo.

La resolución del PAU por parte del Ayuntamiento de Yebes y la determinación de las distintas categorías de los suelos del sector 1, realizada en el acuerdo de pleno, en base a su nivel de ejecución, determina su actual clasificación y calificación, por lo que de cara al informe de la modificación puntual propuesta cabe considerar como Suelo Urbano la totalidad de las parcelas afectadas por la presente modificación.

OBSERVACIÓN 1

En este sentido queda justificada la posibilidad de modificación puntual del planeamiento general, que tendrá la consideración de modificación de la Ordenación Estructural y no de revisión siempre y cuando se justifique que la variación en la clasificación del suelo responde al interés general municipal o comarcal, en aplicación directa de los Supuestos Generales de Revisión previstos en el art 1.5.3 del POM.



Igualmente se deberá incluir en el documento de modificación puntual del POM la situación final del resto de los terrenos del Sector, así como de los SG adscritos, haciendo clara referencia a la incorporación como documento remitido del PP del Sector 1, en aquellos documentos que mantengan su vigencia y aplicación, todo ello de acuerdo con el Art 45 del TRLOTAU, en relación a las determinaciones del acuerdo de Pleno Municipal de resolución del PAU.

Hay que tener en cuenta que el POM de Yebes contiene solo 3 planos de Ordenación, siendo el plano Nº 2 el que contiene la Estructura General del Territorio (OE) del POM y siendo el PP el documento de desarrollo definitivo de la Ordenación Estructural y Detallada del Sector 1. En este sentido el documento de modificación deberá incorporar documento refundido de planeamiento, o hacer mención expresa al documento de planeamiento que sea de aplicación, ajustando su documentación y presentación a las especificaciones contenidas en el punto 3 de la NTP.

También deberá de procederse a la inscripción en el registro de PAUs y AIUs de la resolución del PAU, conforme se establece en el punto 3 del art 114 del RAE."

3. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1.ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico."

3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEBES

El punto 3.2 del documento de Avance indica que los Principios rectores de la modificación se contienen en la estipulación primera del Convenio Urbanístico, que dice:



PRIMERA.-

El Ayuntamiento de Yeves y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha acuerdan la realización de la Innovación de la ordenación urbanística vigente en el ámbito del Sector 1 "Estación del AVE" del POM de dicha localidad, ordenando nuevamente de manera integrada los terrenos destinados actualmente a Equipamiento Regional y aquellos viarios adyacentes que, en su caso, puedan entenderse necesarios, así como las infraestructuras que les sirven y puedan resultar innecesarias atendida la nueva ordenación de que se dote a los terrenos, para que puedan albergar nuevos usos y actividades que atiendan a las necesidades y demandas actualmente concurrentes en el ámbito del referido Sector y de la localidad de Yeves en general.

Dicha Innovación conllevará en cualquier caso el cambio de calificación de dichos solares, actualmente equipamientos, pudiendo conllevar por ello incluso su desafectación en los términos del artículo 8.4 a) del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como de cualesquiera normas urbanísticas y patrimoniales que pudieran resultar aplicables, en concreto la que se refiere a los patrimonios autonómicos.

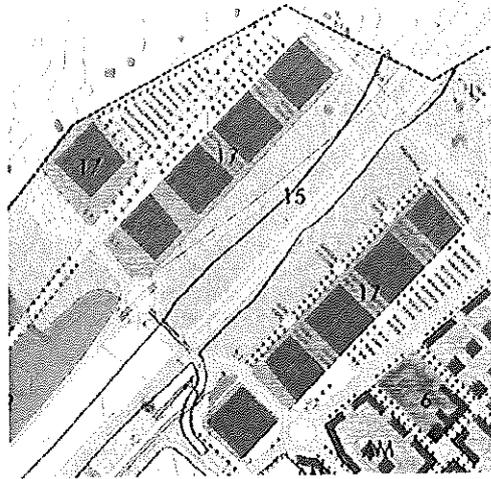
El Ayuntamiento de Yeves acepta la encomienda que se le efectúa y asume la iniciativa de la Junta de Comunidades como propia, en el ejercicio de la función pública urbanística que tiene legalmente atribuida, comprometiéndose a iniciar los trabajos a su sola costa y expensas, sin que por ello quede en modo alguno condicionada su potestad de planeamiento general, de modo que podrá desistir de la tramitación de la Innovación de planeamiento objeto de este convenio si con posterioridad, fruto de las alegaciones que se realicen en el trámite de información pública o por cualquier otro motivo, la considerase inconveniente para los intereses generales del municipio.

En las siguientes cláusulas se define y justifica el interés de la propuesta que se suscribe en el Convenio, así como la situación actual de las parcelas pertenecientes al suelo dotacional para equipamiento regional que se ven afectadas por la modificación:

Resumidamente, los parámetros definitorios de las parcelas descritas serían los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO REGIONAL					
Parcela	Superficie	Uso característico	Edificabilidad	Área movim. bruta	Ratio edif./AM
2.2.1	10.201,60	Equipamiento regional	30.604,80	7.380,18	4,15
2.3.1	57.228,10	Equipamiento regional	171.684,30	36.158,08	4,75
5.2.1	15.055,00	Equipamiento regional	45.165,00	15.055,00	3,00
5.3.1	14.482,10	Aparcamiento	0,00		
5.5.1	54.807,50	Equipamiento regional	164.422,50	43.659,02	3,77
5.5.2	17.705,60	Espacio libre, z. ajardinada	0,00		
Totales	169.479,90		411.876,60		

En suma, la superficie de suelo total cedida ascendió a 169.479'90 m², capaces de albergar una superficie construida sobre rasante de 411.876'60 m², previendo la ordenación su Implantación conforme a la Imagen no vinculante contenida en el P.7 del Texto Refundido de la Modificación del Plan Parcial Integrante del Programa de Actuación Urbanizadora que se inserta a continuación:



Dichas parcelas, de naturaleza demanial y destinadas al uso equipamiento, actualmente gozan de la condición de solar y están adscritas al Patrimonio Separado de Vivienda y Suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, gestionado por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de su Consejería de Fomento, conforme a Resolución de la Consejería de Hacienda de 9 de mayo de 2012.

Es preciso reseñar que ninguna de dichas parcelas deviene de la cesión obligatoria que establece la normativa de ordenación urbanística respecto a estándares de calidad urbana, al estar éstos ya cumplidos en el seno de la ordenación urbanística del Sector 1 por las parcelas de titularidad municipal a tal efecto contempladas en su seno.

En los puntos siguientes del Convenio se justifica las causas sobrevenidas que dan lugar a la toma de esta decisión y a poner en marcha la modificación del Planeamiento de la que el Convenio trae causa y que se reproducen a continuación:

IV.- Transcurridos casi quince años desde la aprobación del planeamiento de desarrollo del Sector 1 del POM de Yebes puede constatarse que las previsiones contenidas en el mismo no han logrado materializarse en su integridad. Aun cuando el referido ámbito ha sido urbanizado, a día de hoy tan solo se ha edificado poco más que la primera de sus fases, encontrándose vacante de edificación del resto de los suelos.

Así las cosas, las parcelas titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la implantación de futuros equipamientos de alcance regional están igualmente sin edificar, sin que tampoco exista previsión cierta en cuanto al qué y el cuándo de su materialización ni tampoco certeza en cuanto a necesidades reales de ésta.

V.- En este contexto, se denota por tanto, y en primer lugar, una importante inadecuación de las previsiones de orden urbanístico, principalmente en lo referido a su destino, que la ordenación del Sector 1 estableció respecto a estas importantes cantidades de suelo, concretadas en las seis parcelas antes descritas.

Por otro lado, y desde el punto de vista patrimonial pero también de la necesaria búsqueda de la eficiencia de los recursos públicos, los suelos antes descritos además de su vacancia permanente, vienen suponiendo al erario autonómico una importante carga al devengar, per se, gastos continuos de muy diversa naturaleza como son los referidos a tributos, cuotas de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del ámbito, e incluso los derivados de su más propio mantenimiento y limpieza.



La propuesta concluye fijando los objetivos que permitan rectificar dicha situación en los siguientes términos:

VII.- Ante esta doble y contraria realidad, las Administraciones firmantes, Consistorio de Yebe y Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha obran de acuerdo en la necesidad de adecuar la ordenación del ámbito, y en concreto de las seis parcelas de referencia de titularidad autonómica, a las necesidades reales y actuales que presenta la localidad de Yebe y más concretamente el ámbito del Sector 1 de su Plan de Ordenación Municipal.

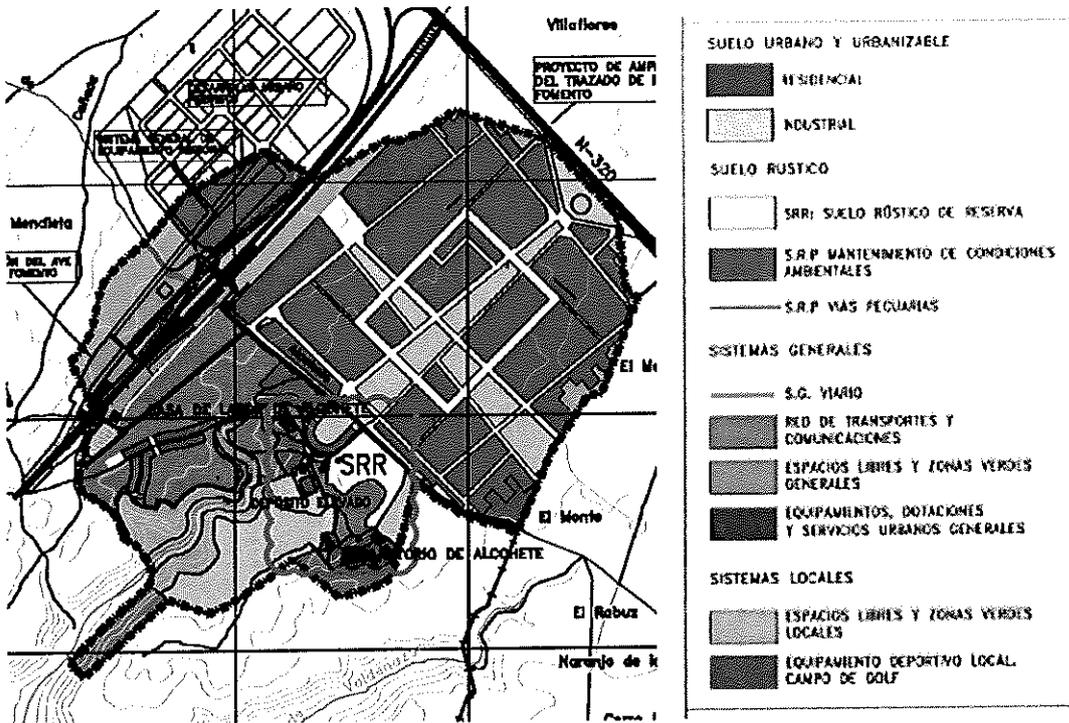
En este común objetivo, y en el marco que ofrece la potestad de planeamiento que corresponde a las Administraciones firmantes del presente documento, y más concretamente dentro del *Ius Variandi* que respecto a aquella procede ejercer para la mejor consecución de aquellas necesidades sobrevenidas a las que los Instrumentos urbanísticos deben dar respuesta, Ayuntamiento de Yebe y Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el ámbito de sus respectivas competencias, vienen a formular el presente convenio urbanístico al objeto de programar la innovación de los Instrumentos de planeamiento antes referidos adecuando su ordenación original a las demandas actuales de la localidad.

VIII.- En línea con lo anterior, constatado por el Consistorio de Yebe que en los últimos años han sido efectivamente habitadas las viviendas hasta ahora construidas en el ámbito del Sector 1 "Estación del AVE" del POM de la localidad, y que se han promovido en el pasado año diversas actuaciones de nuevas promociones residenciales en su seno, dicho Ayuntamiento considera que, dada la falta de destino efectivo que presentan los referidos terrenos de titularidad de la Junta de Comunidades, debe proponerse la adecuación de su ordenación urbanística de manera que se posibilite la implantación de usos y actividades complementarios de los residenciales ya previstos por el planeamiento de manera que se permita su desarrollo efectivo y mejor servicio al resto del ámbito y de la localidad en su conjunto, ya sea por medio de la propia iniciativa pública o de la privada que, en su caso, pudiera concurrir.

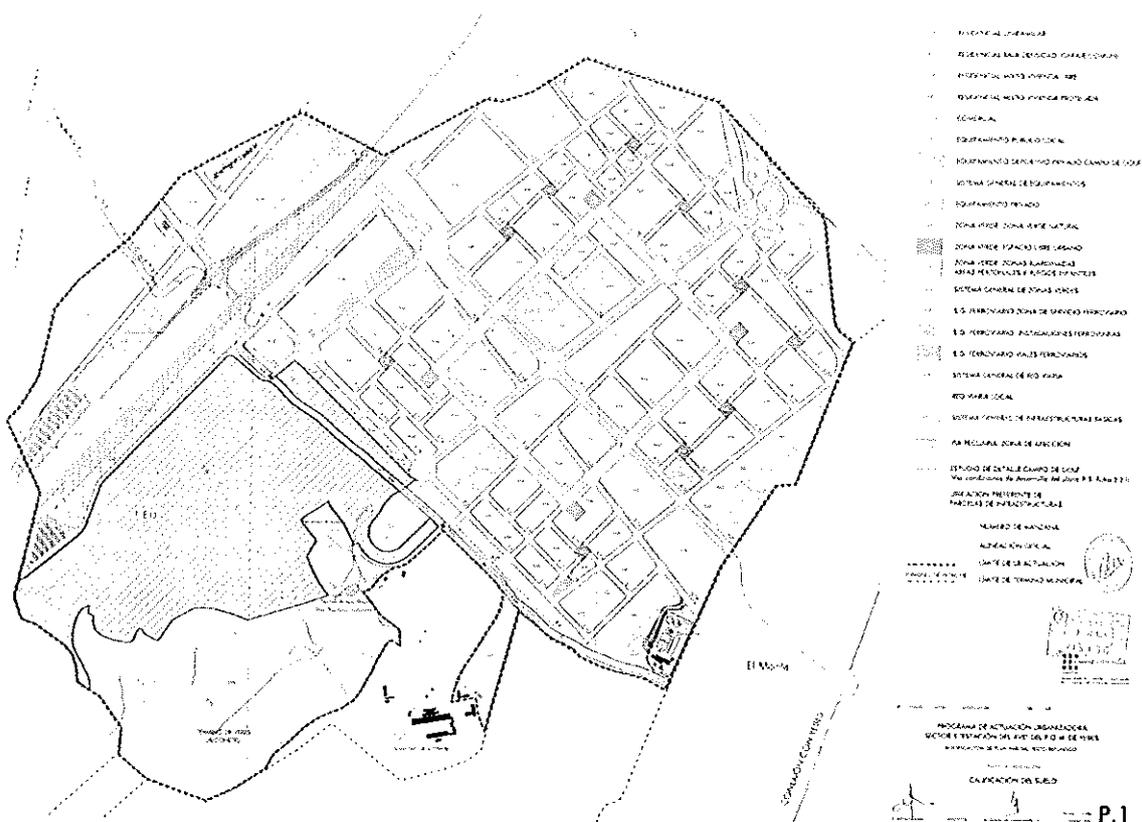
A estos fines, resulta imprescindible promover la innovación del planeamiento urbanístico vigente para dotar a los suelos de referencia un destino, uso y aprovechamiento adecuado con las demandas y necesidades concurrentes a fin de lograr la mayor flexibilidad en pos a la consecución de un destino efectivo para dichos suelos a través de su edificación. En suma debe modificarse el uso característico para que deje de ser el dotacional y ampliar los usos complementarios, escogiendo de entre ellos el característico, que actualmente son los siguientes: el residencial en su categoría 1ª con un máximo de una vivienda por equipamiento destinada a guarda y custodia de instalaciones, el Terclario Comercial en sus categorías 1ª (asociado al uso dotacional), 9ª, 10ª y 11ª, el Terclario Oficinas en su categoría 2ª, 3ª y 4ª, el Industrial, en las categorías 7ª y 11ª y los Espacios Libres en las categorías 1ª y 2ª en el espacio libre de la parcela. Los usos prohibidos actualmente son todos los demás. Al propio tiempo, el establecimiento de un aprovechamiento lucrativo conllevará la reducción al menos en el cincuenta por ciento del no lucrativo existente actualmente.

Con estas consideraciones y en base a la Estipulación Primera del Convenio se establecen los pasos a realizar para la consecución del objetivo pretendido.

Actualmente el POM de Yebe, en relación al área de referencia, en su plano de Ordenación y Estructura general del territorio del ámbito del S-1 "Estación del Ave" clasifica y califica el conjunto de las parcelas afectadas por la modificación como Sistemas Generales de Equipamientos, Dotaciones y Servicios Urbanos Generales:



La Ordenación Detallada del ámbito, desarrollada a través de PPM, se contiene en el Plano de Ordenación P.1 de la Modificación de Plan Parcial, que forma parte de la Alternativa Técnica del P.A.U SECTOR 1 "ESTACIÓN DEL AVE DEL P.O.M. DE YEBES, calificando el conjunto de los terrenos como SGE Sistema General de Equipamientos.



Se concluye por tanto que el Objeto principal de la presente modificación del Planeamiento es la adecuación del mismo a los objetivos que determina el Convenio Urbanístico suscrito entre los responsables de la Administración Municipal y la Consejería de Fomento. Trayendo consecuencia de ello el resto de los objetivos planteados.

Son objetivos secundarios a esta propuesta la rectificación del planeamiento en base a la situación real sobrevenida de su efectiva ejecución, y la derivada de la resolución del PAU del Sector 1 de Yeves, de la que el P.P.M. forma parte.

4.- CONTENIDO DE LOS INFORMES SECTORIALES Y DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

- Informe del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de referencia CON-GU-18-3946-EPS/RCS de fecha 12/07/2018.



2. Conclusiones:

No se prevé que la modificación del planeamiento planteada pueda producir diferencias en las características de los efectos previstos en el medio ambiente o de su zona de influencia.

Por tanto, a tenor de la documentación presentada y analizada la información sobre la zona objeto de estudio se concluye que la "Modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal de Yebes", no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en los supuestos del artículo 25.3 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, por lo que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El informe concluye que la modificación puntual no tiene que someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

- Primer Informe del jefe de la Unidad Técnica de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social de la junta de Comunidades de Castilla la Mancha en Guadalajara, de fecha 17/07/2018. Con referencia UT/CUR

Revisada la documentación de esta *Modificación puntual del POM de YEBES*, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas NO supone alteración en materia de Accesibilidad, a efectos de emisión de Informe, en cumplimiento del art. 135.2.b del *Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU*.

El informe concluye que la modificación planteada no supone alteración en materia de accesibilidad.

- Comunicación del Director Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara de fecha 02/07/2018, en relación a la Via Pecuaria Vereda de Alcohete, que indica:

Por el sector 1-Estación AVE del POM de Yebes, pasa la vía pecuaria *Vereda de Alcohete*, clasificada con una anchura de 20,89 metros por Orden Ministerial de 16/12/1970. Según la clasificación, la Vereda lleva por eje el camino de Guadalajara a Horche.

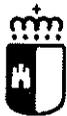
La Modificación Puntual del POM de Yebes, cuya consulta se remite, no afecta al dominio público pecuario, ya que la Vereda está situada al Suroeste del SGE 2.2, pero separada del mismo por una franja de terreno de aproximadamente 14 metros de anchura.

Las instalaciones accesorias que den servicio al SGE 2.2 (red de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.), en caso de que afecten a superficie de la *Vereda de Alcohete*, deberán contar –previamente a su ejecución- con la preceptiva autorización de ocupación temporal, tal y como establece el capítulo V, del título II, de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

El informe concluye la no afección a la vía pecuaria y determina las condiciones que deberán tenerse en cuenta para su posible ocupación temporal.

- Informe de la Agencia del Agua emitido por el jefe de Servicio de Vigilancia y Control de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha, de 19/07/2018.

La innovación no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 2/2012, pues se refiere a ajustes propios de terrenos ya urbanizados, sin que suponga incremento apreciable respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración previstas en el planeamiento previamente aprobado, por lo que el presente informe no tiene carácter preceptivo, si bien al haberse solicitado, se indica que no hay impedimento relacionado con la competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.



El informe concluye que no hay impedimento a la tramitación de la modificación planteada.

- Informe del jefe de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha de fecha 27/07/2018 y ref. 674/18(GU-2912/18).

Por tanto, dada la naturaleza de la Modificación Puntual propuesta, según lo indicado en el punto 3.3 del documento consultado, donde dice: "De conformidad con las voluntades expresadas por las dos administraciones en el convenio urbanístico y con sus principios rectores, la modificación objeto de este documento de avance se concreta, en síntesis en los siguientes conceptos: 1-Calificar como Terciano Especial los solares incluidos en el ámbito del Sector 1 "Estación del AVE" del POM que ahora se encuentran calificados como Equipamiento Regional, con reducción de su edificabilidad. Esta modificación se refiere a ordenación estructural. 2- De manera accesoria, trasladar a la ordenación los desajustes detectados en la traza realmente ejecutada de dos vías aledañas a dos de esos solares y en el correcto replanteo comprobado de la línea de dominio público de la carretera de acceso a la estación AVE respecto de la parcela 5.5. Esta cuestión se refiere a ordenación detallada" y al no afectar además a terrenos colindantes con tramos pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, no se considera necesario realizar ninguna observación relativa a dicho Instrumento urbanístico.

En el informe se concluye que no se considera necesario realizar ninguna observación.

- Comunicación de la Directora Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Guadalajara de fecha 30/07/2018, en la que se indica:

La Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, establece en el artículo 26.3f: "El centro directivo competente elaborará con carácter preceptivo una Memoria del Análisis del Impacto Normativo, que deberá contener(...) f) Impacto por razón de género (...)".

En consonancia con lo anterior, la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha, establece en su artículo 6, que "todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha,

deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género que analice los posibles efectos negativos sobre las mujeres y los hombres y establezca medidas que desarrollen el principio de igualdad.

Se concluye que debe ser la administración local quien emita el Informe.

- Dictamen del Ayuntamiento de Horche de fecha 02/08/2018, presentando Alegación en trámite de concertación, que concluye en su último punto:

- Que, no debe olvidarse que el Convenio que figura en el actual planeamiento de Yeves como ANEJO 8 CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD "ESTACIÓN DEL AVE DE GUADALAJARA", establecía como motivación que el área de oportunidad a la que se refería, suponía literalmente un auténtico motor de las actividades económicas y sociales a nivel regional, configurando a la provincia de Guadalajara y al municipio de Yeves por tanto como un área de desarrollo regional de primer orden, y debiéndose considerarse que a dicho motor contribuirían las dotaciones regionales que ahora se pretende suprimir.

No se ha incorporado al expediente el informe correspondiente, en relación a las alegaciones presentadas.

- " Certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de los trámites de información pública y concertación citados.

En el que se certifica:



Que no ha sido emitido en plazo informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, así como de los municipios de Aranzueque, Armuña de Tajuña, Guadalajara y Valdarachas.

Que se ha realizado información pública en:

- DOCM núm. 137, del día 13/07/2018.
- Periódico "Nueva Alcarria" de Guadalajara, de 09/07/2018.
- Tablón de anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Yeves,

OBSERVACIÓN 2

Deberá incorporarse al expediente Informe y resolución en relación a las alegaciones presentadas en el trámite de Concertación e información pública, así como los informes sectoriales que por su contenido requieran de ser completados y solicitarse aquellos que no hayan sido aportados al expediente, como el de la Consejería de Educación Cultura y Deportes.

Todos ellos, junto al presente, deberán de ser trasladados a la Próxima Comisión de Concertación Interadministrativa a los efectos de su conocimiento y ratificación, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 11.2. del Decreto 235/2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de Transparencia de la Actividad Urbanística de la JCCM.

5.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

CONTENIDO FORMAL

En cuanto al Planeamiento vigente, en el punto 4.2 del Documento de Planeamiento en tramitación, se hace mención a una modificación puntual Nº2 del PP que conforme a los archivos de este servicio no fue aprobada definitivamente y que consultado con el Ayuntamiento se considera como desistida.

El documento de Avance de Modificación Puntual del POM de Yeves, con el que se ha tramitado por parte del Ayuntamiento la Concertación y se solicita Informe único de Concertación Interadministrativa, en base al art.10.6. del TRLOTAU, contiene los elementos definitorios básicos y estructurales de la Ordenación, de acuerdo al art. 19 del RPTrLOTAU, así como los que definen de forma básica la Ordenación Detallada del Art. 21 del RPTrLOTAU.

OBSERVACIÓN 3

Deberá recogerse en el Documento definitivo de planeamiento la situación final del planeamiento vigente de aplicación, al objeto de evitar errores en su posible consulta.

El documento definitivo de planeamiento deberá adecuar su formato al establecido por la NTP en lo que le sea de aplicación, así como definir y completar el resto de parámetros de la Ordenación Detallada del ámbito, conforme se contiene en el artículo 21 del RPTrLOTAU y con las determinaciones que se contengan en los informes sectoriales, resultado del trámite de Concertación Interadministrativa.

La modificación puntual deberá también incorporar como plano refundido el que contemple la situación final de la totalidad del ámbito del sector, con la nueva clasificación y calificación del suelo como consecuencia de la resolución del PAU, así como la remisión en su caso a la normativa urbanística que le sea de aplicación, diferenciando entre los ámbitos que se incorporan al suelo urbano directo y



aquellos que quedan pendientes de obras complementarias de urbanización, o en su caso de una nueva programación.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El punto 5 del documento de la propuesta define los objetivos de modificación que se concretan en:

OBJETO 1.-

- Calificar como Terciario Especial los solares incluidos en el ámbito de Sector 1 "Estación del AVE" del POM que ahora se encuentran calificados como Equipamiento Regional, con reducción de su edificabilidad. Esta modificación se refiere a la ordenación estructural.

Se propone pasar la edificabilidad total atribuida a las parcelas de 411.679,60 m², a 247.125,96 m², lo que supone una disminución al 60% de la edificabilidad atribuida al ámbito, si bien la modificación supone la transformación de un suelo dotacional sin aprovechamiento a un suelo terciario con aprovechamiento.

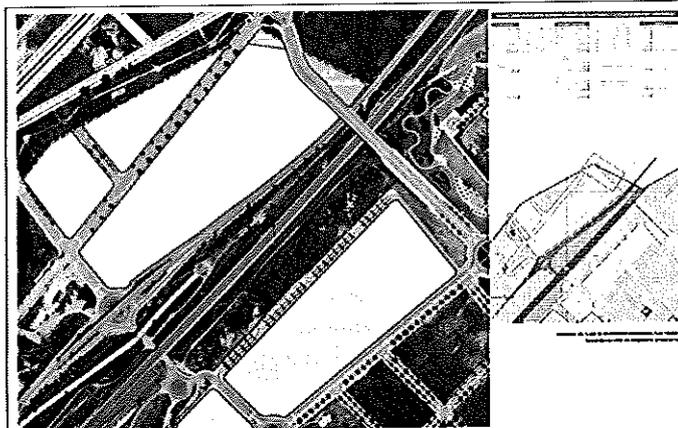
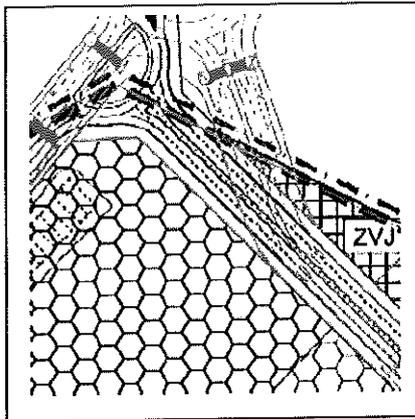
OBJETO 2.-

- De manera accesoria, trasladar a la ordenación los desajustes detectados en la traza realmente ejecutada de dos vías aledañas a dos de esos solares y el correcto replanteo comprobado de la línea de dominio público de la carretera de acceso a la estación AVE respecto de la parcela 5.5. Esta cuestión se refiere a la ordenación detallada.

Se propone la corrección de los trazados de los viarios de la ordenación prevista en el P.P. de acuerdo con el trazado real realizado y al levantamiento topográfico efectuado, así como la corrección de superficies de las parcelas y asignación final de edificabilidad a cada una de las parcelas en base a su cabida real, justificando cada una de sus afecciones en el punto 5.4.3 del documento de Avance y que afecta a los siguientes puntos:

1.- Pequeñas variaciones en el trazado de los viarios, que trae como consecuencia pequeñas alteraciones de la alineación final de las parcela y de su cabida.

2.- Alteración de la localización de la zona verde prevista en el límite Nor-Oeste del sector, debido a un giro en el trazado del viario que conecta con la rotonda proyectada en el ámbito del Sector SP-PP-93 de Guadalajara, compensando las superficie de zona verde suprimida por el viario en su margen derecha, con una nueva zona verde proyectada en la margen izquierda del mismo viario en su confluencia con la citada rotonda. (Según esquema descriptivo adjunto).



Las diferencias en las cabidas reales de las parcelas, de acuerdo a la realidad comprobada en el proceso de redacción de la presente propuesta, se recogen en el cuadro comparativo adjunto. Dicha situación refleja una disminución de 298,52 m² en la cabida real de la superficie de las parcelas del SG de Zonas Verdes, debido al cambio en el trazado previsto del viario, que ha ejecutado un giro para realizar el entronque con la rotonda ejecutada en el ámbito del S-93 del municipio de Guadalajara y a la vez salvar y proteger las encinas existentes en el tramo final del trazado previsto en el viario, pasando la superficie actual de 3.689,10 a 3.390,58 m², que se compensarán con una nueva Zona Verde ubicada en la margen izquierda del viario, en su confluencia con la rotonda y en el límite del término municipal, con una superficie de 1.064,00 m². Se adjunta a continuación el cuadro comparativo de los datos comentados.

CUADRO COMPARATIVO ENTRE GEOMETRIA PREVISTA POR PLAN PARCIAL Y LA REALIDAD EJECUTADA COMPROBADA											
PLAN PARCIAL		Edificabilidad Neta		Ajustado a la realidad comprobada según estudio planimétrico aportado				Balance			
Parcela	Superficie		total	ratio	Parcela	Superficie	total	ratio	Superficie	Concepto	
2.3	57.228,10	33,767%	171.684,30	3,0000	2.3	57.236,24	33,772%	171.684,30	2,9996	8,14	
2.2	10.201,60	6,019%	30.604,80	3,0000	2.2	10.187,92	6,011%	30.604,80	3,0040	-13,68	
5.2	15.055,00	8,883%	45.165,00	3,0000	5.2	14.607,95	8,615%	45.165,00	3,0918	-447,05	
5.3	14.482,10	8,545%		0,0000	5.3	14.467,08	8,536%		0,0000	-15,02	
5.5	72.513,10	42,736%	164.422,50	2,2675	5.5	71.118,45	41,263%	164.422,50	2,3120	-1.394,65	
SUBTOTAL		169.479,90	100,000%	411.876,60	SUBTOTAL		167.617,64	98,901%	411.876,60	-1.862,26	Suelo neto en parcelas
Zona Verde											
5.6		3.390,58				-298,52		debido al cambio de trazado calle			
5.6.bis		1.064,00						necesaria para protección pies de encinas			
SUBTOTAL		4.454,58								765,48 Zona verde	
Zona Verde											
5.6		3.689,10									
Viario											
dpc		1.338,58									
viario		-241,80									
SUBTOTAL		1.096,78								1.096,78 Viario o dpc	
TOTAL		173.169,00				TOTAL		173.169,00		0,00	

PROPUESTA MODIFICACIÓN Nº 2 POM de YEBES EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLANEAMIENTO.

Justificación del modelo territorial

Tal y como establece el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento, para poder analizar el modelo territorial es preciso que la documentación contenga al menos la ordenación estructural.

Artículo 134. Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

En el momento actual la comunidad de Castilla-La Mancha no dispone de Planes de Ordenación Territorial aprobados que afecten al municipio.

El municipio de Yebes cuenta en la actualidad con una población de menos de 10.000 habitantes y además cuenta con oficina técnica y jurídica que le ha permitido la evacuación de los informes técnico-jurídicos en la gestión y desarrollo de su planeamiento en distintos momentos.

La modificación planteada supone una modificación del modelo, afectando a la Ordenación Estructural del POM vigente y al PPM que lo desarrolla.

El Convenio Urbanístico suscrito pone de manifiesto la viabilidad de la propuesta planteada en relación al modelo territorial propuesto. Por otra parte los informes sectoriales emitidos, que forman parte del expediente, no ponen objeciones a la propuesta planteada.

En relación a este punto cabe considerar que la aprobación definitiva del Planeamiento deberá basarse en el cumplimiento de los puntos relacionados en el punto 3 del Art 37 del TrLOTAU.

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

- a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.*
- b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.*
- c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.*
- d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.*
- e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal. En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.*

ANÁLISIS DE LA PROPUESTA EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES DE LA MODIFICACIÓN (art 31 del TrLOTAU y art 21 del RP)

1.- CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SUELO DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO REGIONAL A TERCARIO ESPECIAL

El planeamiento propone la siguiente asignación de edificabilidades por parcela resultante, así como la asignación de las reservas de las parcelas dotacionales, de cesión de aprovechamiento y del cumplimiento de los estándares de aparcamiento, en cumplimiento de la compensación por aumento de aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados, conforme se dispone en el art 39.2 del TRLOTAU.

Igualmente se contiene dentro del Avance las condiciones generales de la Ordenación Detallada, que se reproducen a continuación:

Estas cesiones se calculan en el siguiente cuadro en función de las superficies y edificabilidades linealmente atribuidas, en primera aproximación, a cada parcela:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y ASIGNACION LINEAL DE EDIFICABILIDADES						
Parcela	Superficie				Edificabilidad Neta	
	Bruta de parcela		Aparcam. (estim.)	Netas/aparcam	total	ratio
2.3.1	31.260,89	23,781%	4.542,33	26.718,56	52.891,66	1,9796
5.2	14.607,95	11,113%	2.585,60	12.022,35	24.715,83	2,0558
5.3	14.467,08	11,005%	2.215,43	12.251,65	24.477,48	1,9979
5.5	71.118,45	54,101%	9.531,79	61.586,66	120.328,40	1,9538
Total con aprov. Patrimonializable	131.454,37	100,000%		112.579,22	222.413,36	1,9968
2.2 cesión 10% aprov.	10.187,92			10.187,92	24.712,60	2,4257
Equipamiento Municipal	25.975,35			25.975,35		
Total sin aprov. Patrimonializable	36.163,27				24.712,60	
TOTAL suelos edificables	167.617,64				247.125,96	
5.6 Zona Verde	3.390,58					
5.6.bis Zona Verde	1.064,00					
Total zonas verdes	4.454,58					<i>765,48 de incremento</i>
Domínio Público Ramal N320	1.338,58					
Balance diferencia traza en 2 calles	-236,03					<i>por diferencias en trazado ejecutado</i>
Total viario	1.102,55					
Superficie total ordenada	173.174,77					

La reserva de plazas de aparcamiento de dotación pública anexas al viario será de 1 plaza/400m² construido, ratio que deberá cumplirse en cada parcela salvo en las de cesión al municipio arriba citadas, por lo que el resto deberán incluir la parte



proporcional correspondiente a la parcela de cesión del 10%. No obstante en las Normas Urbanísticas se incorporará una alternativa que permitirá, llegado el caso, obtener el mayor suelo neto posible de cara a implantaciones que lo puedan requerir: en tanto que sean objeto de promoción conjunta (de las tres parcelas, de la 5.2 y 5.3 o de la 5.5 y 5.3, indistintamente) se admite, de una parte trasladar total o parcialmente a la parcela 5.3⁴ las dotaciones de aparcamientos públicos anexos a viario vinculadas a la edificabilidad de las parcelas 5.2 y 5.5 y de otra trasladar a estas últimas la edificabilidad de la 5.3 correspondiente al suelo neto traído. Consecuentemente la localización señalada en los planos de ordenación para la reserva de aparcamiento no será vinculante en cualquiera de estos últimos tres supuestos.

El acondicionamiento del suelo soporte material de esta reserva deberá incluirse como obra de urbanización complementaria en el proyecto con el que se otorgue licencia de edificación y deberá cederse al Ayuntamiento completamente acondicionado previa o simultáneamente a la primera ocupación de la misma, teniendo hasta entonces el mencionado acondicionamiento la consideración de carga de urbanización, también en el caso admitido de promoción conjunta.

La modificación puntual supone el paso de un suelo dotacional de carácter demanial con una edificabilidad de 411.876,60 m², atribuida por el Plan Parcial del Sector 1, a un suelo terciario-especial de carácter patrimonial, donde se atribuye a los solares resultantes una edificabilidad de 247.125,96 m². La viabilidad de la propuesta se recoge en el ANEXOIII del RP, donde establece la posibilidad de delimitar Zonas de Ordenación Urbanística como ámbitos discontinuos conformados por Solares:

...
"en suelo urbano comprenderán ámbitos espaciales, continuos o discontinuos, pudiendo integrar tanto solares como unidades de actuación en una misma zona."

...
"En las ZOUs definidas en suelo urbano (SU), se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de edificabilidad atribuidos, tal como se define en el artículo 21.3, 4 y 5 de este Reglamento".

El planeamiento justifica la delimitación de una ZOU de uso global Terciario que solo afecta al conjunto de las 5 parcelas descritas, por lo que no procede coeficiente de homogeneización, siendo equivalente la edificabilidad prevista al aprovechamiento asignado a la UA.

PARÁMETROS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO-CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

Superficie total de parcelas afectadas por la modificación: 167.617,64 m²
 Edificabilidad nueva lucrativa (Terciario Especial): 247.125,96 m²

Coefficiente Unitario de incremento de edificabilidad atribuido al ámbito (E): **1,4743**

Parcela cesión 10 % aprovechamiento: 10.187,92
 Edificabilidad parcela cesión aprovechamiento: 24.712,60 (10% aprovechamiento total)

Parcela equipamiento (15% del suelo con incremento aprovechamiento): 25.975,35 m² > 25.142,65 m².

Zonas Verdes: 4.454,58 m² (aumenta 765,48 m² la prevista en el planeamiento inicial en relación al Plan Parcial y justifica la no necesidad de mayor dotación de zonas verdes en base a sobrepasar actualmente los estándares mínimos requeridos por la ley y al cumplimiento de estándares.

Aparcamiento público anexo a viario: 1plaza/400 m² edificables =618 plazas.

Ordenanzas reguladoras: los puntos 5.6.5, 5.6.6 y 5.6.7 del Documento de Avance determina de forma genérica los parámetros generales de desarrollo pretendido, conforme se reflejan de forma general en la tabla de edificabilidades y plazas de aparcamiento asignadas a cada parcela resultante:

Parcela	Superficie Neta	Edificabilidad	Area Mov. Edificación	nº plantas necesario	plazas aparcam.
2.3.1	26.718,56	52.891,66	19.973,00	2,65	147
5.2	12.022,35	24.715,83	7.950,00	3,09	69
5.3	12.251,65	24.477,48	6.932,00	3,53	68
5.5	61.586,66	120.328,40	44.698,00	2,69	334
2.2 cesión 10% aprov.	10.187,92	24.712,60	6.657,00	3,71	
		247.125,96	86.250,00	2,87	618

La ficha de Gestión Urbanística incorpora el resto de parámetros generales y determinaciones de la OD propuesta.

6 Ficha de Gestión Urbanística

A DENOMINACIÓN DEL AMBITO	ZOU Terciario Especial "AVE"
B CLASIFICACION DEL SUELO: SUNC	Ámbito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A) b) del TRLOTAU) y 105.3.A)b) del RPLOTAU
C PLANO DE SITUACION:	
D DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
<p>D.1 Objetivos de la Ordenación</p> <p>o Calificar como Terciario Especial los solares incluidos en el ámbito de Sector 1 "Estación del AVE" del POM que ahora se encuentran calificados como Equipamiento Regional, para que puedan albergar nuevos usos y actividades que atiendan a las necesidades y demandas actualmente concurrentes en el ámbito del referido Sector y de la localidad de Yeves en general.</p> <p>o De manera accesoria, trasladar a la ordenación los desajustes detectados en la traza realmente ejecutada de dos vías alledañas a dos de esos solares y el correcto replanteo comprobado de la línea de dominio público de la carretera de acceso a la estación AVE respecto de la parcela 5.5.</p>	
D.2 Superficie total ordenada (m ²):	173.169,00
D.3 Uso mayoritario	Terciario Especial
D.4 Edificabilidad (m ²):	247.125,96
D.5 Densidad poblacional:	No procede al caso
D.6 Aprovechamiento preexistente:	0
D.7 Incremento de aprovechamiento (u.a./m ² =m ² /m ²):	247.125,96
D.8 Aprovechamiento atribuido (u.a./m ² =m ² /m ²):	247.125,96
D.9 Cociente de participación en la carga de suelo dotacional	100%
D.10 Porcentaje de cesión sobre incremento de aprovechamiento	10%
D.11 Observaciones y condiciones de desarrollo:	
-Puesto que no hay diferentes usos del Terciario Especial no procede especificar coeficiente de ponderación alguno	
E DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA	
E.1 Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento	
E.1.1 Zonas Verdes:	
E.1.1.1 Zonas Verdes:	0
E.1.2 Equipamientos (m ²): Art. 21.4 RPLOTAU: Uso Terciario 15% de la superficie ordenada	25.975,35
E.1.3 Aparcamientos públicos: Art. 21.4 RPLOTAU: Uso Terciario 1 plaza/400 m ² .	618
E.1.4 Red viaria:	0
E.2 Superficie suelo neto lucrativo:	167.617,64
E.3 Usos pormenorizados:	Terciario Especial, Ordenanza Especifica
E.4 Observaciones	
<p>-La reserva de suelo dotacional se obtendrá por cesión gratuita, mediante división de la actual parcela 2.3. y, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 del RPLOTAU, se destinará toda ella a equipamientos públicos en razón del gran superávit de zonas verdes existentes en el ámbito del sector S1.</p> <p>-La cesión correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento se localizará en la totalidad de la actual parcela 2.2.</p> <p>-El acondicionamiento del suelo soporte material de la reserva de aparcamientos deberá incluirse como obra de urbanización complementaria en el proyecto con el que se otorgue licencia de edificación y deberá cederse al Ayuntamiento completamente acondicionado previa o simultáneamente a la primera ocupación de la misma, teniendo hasta entonces el mencionado acondicionamiento la consideración de carga de urbanización, también en el caso admitido de promoción conjunta.</p> <p>-Puesto que no hay diferentes usos del Terciario Especial no procede especificar coeficiente de ponderación alguno.</p> <p>Con el fin de que estos suelos tengan una versátil capacidad de acogida de iniciativas que requieran especiales condiciones de edificabilidad:</p> <p>a. se admitirá el traspase de la misma entre cualesquiera de las parcelas con aprovechamiento lucrativo calificadas como Terciario Especial siempre que cualquier parcela origen de ese traspase conserve al menos el 50% de su edificabilidad atribuida y cualquier parcela de destino permita la materialización de la edificabilidad total (atribuida y transferida) dentro de los parámetros área de movimiento, ocupación máxima y número de plantas máximo establecidos por la Ordenanza.</p> <p>b. En tanto que sean objeto de promoción conjunta (de las tres parcelas, de la 5.2 y 5.3 o de la 5.5 y 5.3, indistintamente) se admite trasladar totalmente a la parcela 5.3 -la menos adecuada por su configuración geométrica para un óptimo aprovechamiento por la edificación- las dotaciones de aparcamientos públicos anexas a vías vinculadas a la edificabilidad de las parcelas 5.2 y 5.5 y a estas últimas la edificabilidad de la 5.3 correspondiente al suelo neto de saldo.</p>	



De los datos obrantes en el informe emitido por el servicio de urbanismo con fecha 7 de marzo de 2006, en relación al POM y PAU del Sector 1 de Yeves se extrae el siguiente resumen:

**CESIONES LEGALES COMPARADAS
 CON LAS REALMENTE EXIGIDAS en el SECTOR 1 de YEBES
 Superficie: 3.395.880,5 m²**

Cesiones	Reglamento Planeamiento 1978	Ley de Castilla-La Mancha	Mínimos Legales	PAU Estación AVE	Exceso sobre el mínimo	
					Cuántia	%
Jardines y Espacios Libres	176.767 m ² 15 m ² + 6 m ² x vly.	339.588 m ² 10% del total	339.588 m ²	841.588,7 m ²	302.000,7 m ²	
Guarderías	16.834 m ² 2 m ² por vly.	196.035,40 m2 20 m ² x 100 m2 de R	16.834 m ²	136.875,3 m ²	2.203,3 m ²	
Enseñanza primaria	84.170 m ² 10 m ² por vly.		84.170 m ²			
Enseñanza Secundaria	33.668 m ² 4 m ² por vly.		33.668 m ²			
Zonas deportivas	60.502 m ² 6 m ² por vly.		60.502 m ²	55.349,5 m ²	4.847,5 m ²	
Equipamiento social	33.668 m ² 4 m ² por vly.		33.668 m ²	60.463,6 m ²	16.795,6 m ²	
Equipamiento sanitario	0 m ²		0 m ²	20.741,2 m ²	20.741,2 m ²	
Equipamiento comercial	16.834 m ² 2 m ² por vly.		16.834 m ²	70.340 m ²	53.506 m ²	

La edificabilidad total lucrativa atribuida al Sector es de 1.074.027,00 m² y el AT 0.31353 ua/m²

En relación al cumplimiento de estándares, el art 31 del TrLOTAU y art 21 del RP determinan los estándares mínimos de obligado cumplimiento por los planes y en relación con la modificación determinan:

TRLOTAU

Artículo 31. Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes.

1. Los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes son los siguientes:

...

En todo caso, cuando el planeamiento prevea un incremento de la edificabilidad sobre las previsiones del planeamiento anterior, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número respecto del incremento propuesto

c)...

...

En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes. Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

d) De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial.

En zonas de uso global no residencial, la proporción nunca será menor de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

...

RP

Artículo 21. Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).

...

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

...

B) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

$0,15 \times E \times S$

siendo «E» el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en m^2 techo/ m^2 suelo y «S» la superficie en m^2 suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

a) En relación con los objetivos del planeamiento, municipal o especial, que corresponda en el supuesto de terrenos remitidos a operaciones de reforma interior. No obstante, cuando estos objetivos den lugar a un incremento de edificabilidad o a la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA) se estará a lo dispuesto, respectivamente, en las letras b) y c) siguientes.

Se dispondrán en solares concretos o en el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) que, en su caso, se delimiten.

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos o los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

c) En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UA).

Así mismo, podrán preverse las reservas de suelo necesarias para absorber los eventuales déficits existentes en suelo urbano (SU), de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las cesiones de las reservas dotacionales destinadas a la implantación de equipamientos públicos se realizarán en todo caso y con independencia de que existan parcelas de uso docente o sanitario que se pudieran destinar a otros usos públicos o de interés social, como consecuencia del informe de la Consejería competente en la materia justificativo de su innecesariedad, según lo establecido en el artículo 39.6 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5. Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

...

OBSERVACIÓN 4

El cálculo de los estándares de equipamiento y zonas verdes, derivados de la transformación del suelo dotacional deberá de calcularse de acuerdo a los criterios determinados en el Art 21.4.B) del



Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta el parámetro E de Incremento de Edificabilidad atribuido al ámbito.

Dado que no se aumenta el suelo residencial previsto por el planeamiento no sería necesario incremento de las ZV de SG existentes conforme art.19 RP.

El planeamiento deberá de concretar y Ordenar Detalladamente el desarrollo del ámbito, o fijar la figura de desarrollo que considere adecuada para la materialización final del planeamiento, bien sea a través de la promoción individual o conjunta de todo el ámbito.

(Entre otros parámetros deberá regularse expresamente en las Ordenanzas correspondientes, la obligación de reservar el mismo número de plazas de aparcamiento de carácter privado, al objeto de cumplimiento del estándar mínimo de una plaza/200 m² establecido en el art. 31 del TRlotau y art. 21.5 del RP). Igualmente se prevé el acondicionamiento del suelo para aparcamiento ligado a la licencia de edificación, si bien debería incluirse dentro del documento de planeamiento tabla indicativa de las obligaciones correspondientes a cada una de las parcelas lucrativas resultantes, al objeto de garantizar el desarrollo directo de los solares resultantes, y la modificación catastral y registral correspondientes, en relación a las actuales.

En el documento de planeamiento, deberá venir claramente reflejado el cumplimiento de los estándares de aparcamiento, justificando que la superficie reservada es capaz de alojar todas las plazas de aparcamiento, incluidas las reservas de plazas de movilidad reducida, para lo que la ordenación detallada determinará la localización de las plazas públicas, anexas a viario y las ordenanzas reguladoras de las que deban de ejecutarse en el interior de las parcelas.

La modificación de la localización y parámetros de las Zonas Verdes previstas por el Plan Parcial, deberá ser objeto de Informe favorable de la CROTyU y de dictamen del Consejo Consultivo, conforme se establece en el Art 39.3 del TRLOTAU y Art.120.5 del RP.

Por otro lado el párrafo segundo del punto 4 del art 21 del RP permite la posibilidad de que sea el planeamiento, el que de forma motivada determine el uso final de los suelos de cesión de estándar dotacional, por lo que hay que considerar justificada su propuesta de destinarlo a suelo dotacional, con independencia de que ajuste su superficie al parámetro que determina el Reglamento.

TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes. ...

...3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha....

RP. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento

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

...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. ...

El documento de planeamiento definitivo deberá de ajustar su contenido y desarrollo a los criterios establecidos por la NTP en lo que sea de aplicación.

Deberá de completar su desarrollo incorporando la definición de las determinaciones de la Ordenación Detallada de acuerdo al Art. 20 del RP, en relación a la situación final del conjunto del ámbito del S-1 de Yeves, en relación a las determinaciones contenidas en el Acuerdo de Pleno de Resolución del PAU del sector.

En este sentido deberá contener Ordenanzas Particulares de las nuevas parcelas, o remisión a las Ordenanzas existentes en el Plan Parcial del Sector.

3. PROPUESTA Y CONCLUSIONES

Remitir el presente Informe en trámite de Concertación Interadministrativa del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento en Guadalajara, en relación al documento de Avance de Planeamiento de la Modificación Puntual Nº 2 del POM de Yeves a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y posteriormente al Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha, al objeto de recabar Informe Previo preceptivo en relación a la modificación de las Zonas Verdes.

Elevar a la Comisión de Concertación Provincial el Informe de Concertación realizado por el Servicio de Urbanismo, en base a la autorización recibida por el Director General de Vivienda y Urbanismo, para su ratificación y conocimiento por parte de la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa.

Dar traslado del presente informe, para la toma en cuenta de su contenido y OBSERVACIONES, junto con los emitidos por la CROTyU y Consejo Consultivo, una vez sean emitidos, al Ayuntamiento de Yeves al objeto de que una vez completado el expediente administrativo con los informes preceptivos, redactado el documento de Planeamiento de acuerdo al contenido de los mismos y completada su tramitación para llevar a cabo su Aprobación Inicial los eleve a la Consejería Competente para su aprobación definitiva, que deberá fundarse en el cumplimiento del Artículo 37.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TrLOTAU).

Concluida la exposición de la ponente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, se da por enterada del informe, ratificando el contenido del mismo, a tenor del el Artículo 11.2. del Decreto 235/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM.



Castilla-La Mancha

Delegación Provincial
Consejería de Fomento
Avda. del Ejército, 8-1ª Planta - 19071 Guadalajara

5º.- Ruegos y preguntas.

No se producen.

Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la sesión, siendo las 11'45 del día anteriormente citado, de lo que yo, como Secretaria, doy fe, con el visto bueno del Sr. Presidente.

La Secretaria de la Comisión

Fdo.: Pilar Lozano Simavilla



Vº Bº

EL PRESIDENTE

Fdo.: Teodoro Baldominos Carnerero

