

APROBADO EN SESION
El día 21 de Mayo de 2012

Modificación puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Cogolludo (GUADALAJARA)

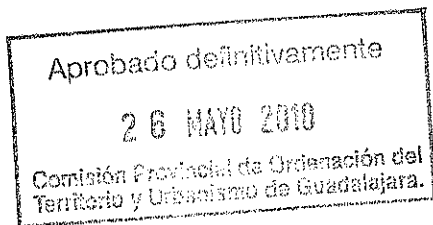
Propiedad: Ayuntamiento de COGOLLUDO
Enero 2010

Arquitecto: AMELIA SANTANA SÁNCHEZ

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Proyecto de
Modificación Puntual N° 2 del P.O.M.
del municipio de Cogolludo ha
sido aprobado definitivamente por la Comisión Provincial
de Ordenación del Territorio y Urbanismo de
Guadalajara el día 26 MAYO 2010

Guadalajara, 26 MAYO 2010
El Secretario de la Delegación Provincial





APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2010



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Naturaleza del trabajo

El presente trabajo tiene por objeto la redacción de la **Modificación puntual nº2** del Plan de Ordenación Municipal de Cogolludo (POM).

1.2. Formulación

La formulación se realiza por el Excmo. Ayuntamiento de Cogolludo, a tenor de lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1.3. Finalidad

Modificar la **calificación y alineación del solar urbano** situado en la c/ Mayor nº46, del barrio de Torrebeleña (Cogolludo), con referencia catastral 7179707VL8277N0001TI, propiedad del Ayuntamiento, afectado por dos calificaciones de suelo distintas: "Casco Antiguo grado 2º" y "Equipamiento Comunitario" y dos ordenanzas de aplicación respectivamente: Ordenanza 01 y Ordenanza 04, y en la que actualmente se ubica el Consultorio Médico.

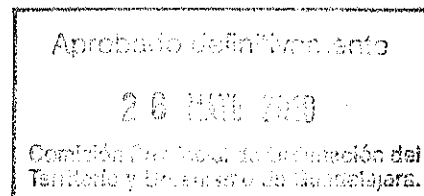
Se pretende otorgar a esta parcela una única calificación y ordenanza de aplicación, manteniendo y ampliando el uso Dotacional existente. Además, por su situación en el casco antiguo del municipio, se pretende ubicar el uso Dotacional exclusivamente en planta baja, permitiendo el uso Residencial en plantas superiores a la baja, como ocurre en esta zona de ordenación. Para ello se propone una nueva Ordenanza: **ORDENANZA 08: "DOTACIONAL ESPECIAL EN CASCO ANTIGUO" de aplicación exclusiva a la parcela catastral propiedad Municipal.**

Todo ello manteniendo los estándares dotacionales previstos en el planeamiento vigente, según se establece en el artículo 31 del TRLOTAU.

1.4. Conveniencia

La Conveniencia de llevar a efecto esta Modificación Puntual ha sido apreciada por el Ayuntamiento para la construcción de viviendas de protección oficial y locales comerciales de uso dotacional como consultorio médico (uso ya existente) y centro social.

Se detecta una incompatibilidad entre los usos Residencial y Dotacional que se pretenden en la Ordenanza 04 "Equipamiento Comunitario" que afecta a parte de la parcela. Con ésta Modificación Puntual, se pretende otorgar a esta parcela una única calificación y ordenanza de aplicación. Se mantiene el uso Dotacional existente, además de ampliar la superficie de suelo destinada a otra clase de dotaciones en planta baja, e incorporando el uso Residencial en plantas superiores a la baja. Para ello se propone una nueva ordenanza:



ORDENANZA 08: "DOTACIONAL ESPECIAL EN CASCO ANTIGUO" de aplicación exclusiva a la parcela catastral propiedad Municipal.

Así mismo, se pretende corregir la alineación de las fachadas lateral y posterior de dicha parcela haciéndolas coincidir con el cerramiento de parcela existente, conservando de esta forma la trama urbana del municipio.

2. PLANEAMIENTO QUE SE MODIFICA

El presente documento modifica puntualmente el PLANO 2.5. ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. TORREBELEÑA, contenido el Plan de Ordenación Municipal de Cogolludo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, con fecha 17 de febrero de 2000.

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación tiene el carácter de Puntual, pues solamente afecta a un solar urbano de propiedad municipal, con la intención de mejorar la calidad de la asistencia sanitaria y servicios sociales del municipio y facilitar el acceso a la vivienda con la creación de viviendas de protección oficial. Todo ello en el mismo solar de propiedad municipal. Al modificar la edificabilidad en parte de la parcela afectada, se trata de una Modificación de la Ordenación Estructural (OE) del POM, definido en el artículo 24.d del TRLOTAU, y se tramitará según indica en el artículo 36 del TRLOTAU para estos casos.

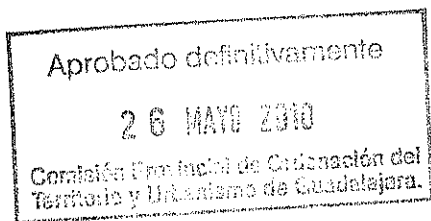
4. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del artículo 31 del TRLOTAU referente a los estándares mínimos de calidad urbana, se establecen **veinte metros cuadrados de suelo dotacional por cada cien metros cuadrados de edificación incrementados**. Estos se sumarán a los metros cuadrados de uso Dotacional sanitario de uso exclusivo que ya otorga el POM a la parcela afectada, y que se mantienen con esta Modificación, resultando como mínimo, los siguientes usos pormenorizados y reparto de superficies de la siguiente forma:

APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2000





APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2010

Parcela catastral 7179707VL8277N0001TI
Superficie de suelo de parcela s/catastro: 301 m²

ORDENANZA DE APLICACIÓN	USOS	SUPERFICIE MÍNIMA
ORDENANZA 08	USO PRINCIPAL	
	- DOTACIONAL SANITARIO (Categoría 10ª)	57,75 m ² s/POM ⁽²⁾
	- DOTACIONAL EDUCACIÓN Y CULTURA. (Todas las categorías) - DOTACIONAL ASISTENCIAL (Todas las categorías) - DOTACIONAL SANITARIO (Categoría 10ª)	120,00 m ² ⁽³⁾
	USO COMPLEMENTARIO	
	-RESIDENCIAL (En todas sus clases y categorías)	----- ⁽¹⁾

(1) Resultante de aplicar las condiciones de altura máxima, número de plantas y fondo máximo edificable aplicados al Casco Antiguo (grado 1º ó 2º) donde se ubica la dotación correspondiente. En este caso, la parcela catastral propiedad Municipal se ubica en Casco Antiguo -grado 2º-, lo que supone 2 m²/m².

(2) Existente. Se computan 242 m² construidos, de los cuales(*)

Consultorio local: 77 m² de suelo x 0,75 m²/m² (Ordenanza 04 de aplicación) =57,75 m²
Vivienda y anejos en ruina:165 m² x 2 m²/m² (Ordenanza 01 de aplicación)=330,00 m²

(*) Según Certificación Catastral descriptiva y gráfica adjunta.

(3)

Edificabilidad existente "A" (aplicado al suelo edificable existente s/POM)	Ordenanza 01 (grado 2º): Ordenanza 04:	165 m ² x 2 m ² /m ² =330,00 m ² 77 m ² x 0,75 m ² /m ² =57,75 m ²
	TOTAL A	387,75 m²
Edificabilidad modificada "B" (aplicado a la totalidad de la parcela una vez corregida la alineación de las fachadas lateral y posterior)	Ordenanza 08	301 m ² x 2 m ² /m ² =602,00 m ²
	TOTAL B	602,00 m²
Edificabilidad incrementada "B-A"		214,25 m² > 100,00 m²

Se establecen 20 m² de suelo Dotacional por cada 100 m² de edificación incrementados, resultando:

Ordenanza 08	60 m ² de suelo x 2 m ² /m ² = 120,00 m²
--------------	---



APROBADO EN SESION
El día 21 de mayo de 2010

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación está plenamente justificada sobre la base de lo establecido en el artículo 39.6 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU de Castilla-La Mancha, que establece como condición para la innovación de la ordenación establecida por los Planes, calificar como suelo Dotacional aquellas parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social, y en el caso que nos afecta, centro social y viviendas de protección.

6. TEXTO REFUNDIDO

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación se efectuará el correspondiente texto refundido del planeamiento vigente.

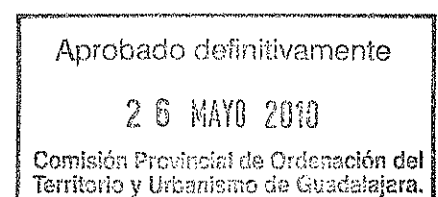
7. TRAMITACIÓN

La Modificación Puntual se tramitará mediante el procedimiento establecido en el artículo 36 del Reglamento de planeamiento de la LOTAU para los Planes de Ordenación Municipal. En concreto, los trámites a realizar son:

- Consulta con los Municipios colindantes y Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados, en este caso, la Consejería de Sanidad.
- Información pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.
- Aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, y publicación en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia.
- Remisión a la Consejería de Urbanismo para la aprobación definitiva del expediente.

8. ORDENANZAS VIGENTES

A continuación se reproducen las ordenanzas actuales contenidas en Capítulo 11 del Plan de Ordenación Municipal vigente:





APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2010

"Artículo 11.0.3. Zonas de ordenación.

En su conjunto el Plan de Ordenación Municipal define zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo.

- 0.1. Casco antiguo.
- 0.2. Edificación residencial unifamiliar.
- 0.3. Edificación industrial y de almacén.
- 0.4. Equipamiento comunitario.
- 0.5. Espacios libres y zonas verdes.
- 0.6. Servicios urbanos e infraestructuras.
- 0.7. Red viaria."

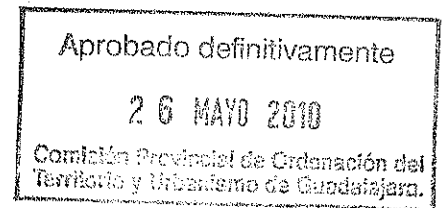
9. MODIFICACIÓN PROPUESTA

A continuación se define la nueva ordenanza con la que se rectificará la calificación de la parcela catastral 7179707VL8277N0001TI propiedad municipal, quedando el Capítulo 11 del Documento III Normativa Urbanística del Plan de Ordenación Municipal como sigue:

"Artículo 11.0.3. Zonas de ordenación.

En su conjunto el Plan de Ordenación Municipal define zonas de ordenación las cuales tienen definida su área de aplicación en la serie de planos correspondientes a la Calificación del suelo.

- 0.1. Casco antiguo
- 0.2. Edificación residencial unifamiliar.
- 0.3. Edificación industrial y de almacén.
- 0.4. Equipamiento comunitario.
- 0.5. Espacios libres y zonas verdes.
- 0.6. Servicios urbanos e infraestructuras.
- 0.7. Red viaria.
- 0.8. Dotacional especial en Casco antiguo."



"ART.11.8. ORDENANZA 08. DOTACIONAL ESPECIAL EN CASO ANTIGUO.

11.8.1. Definición.

Esta zona de ordenación queda constituida por aquellas áreas destinadas a dotaciones de tipo cultural, educacional, asistencial o sanitario, ubicadas en el núcleo urbano tradicional originario que es el casco antiguo de los municipios. Dichas dotaciones pueden ser tanto de titularidad pública como privada.

11.8.2. Ámbito de aplicación.

Se trata exclusivamente de aquellas dotaciones situadas dentro del entorno del ámbito definido por la edificación cerrada o Casco Antiguo, e identificadas como tal en los planos



APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2010

de ordenación, clasificación y calificación del suelo del presente Plan de Ordenación Municipal. En consecuencia, estos edificios quedan sometidos, en cuanto a las características de la edificación se refiere, a las normas específicas de la zona de ordenación donde se sitúan, es decir, Casco Antiguo (grado 2º).

11.8.3. Tipologías edificatorias.

Las tipologías edificatorias serán todas las permitidas en la Ordenanza 01 "Casco antiguo" (grado 2º) donde se ubican dichas dotaciones.

11.8.4. Condiciones de parcelación, volumen y posición.

Son las permitidas para la Ordenanza 01 "Casco Antiguo" (grado 2º) donde se ubican dichas dotaciones.

11.8.5. Condiciones de uso.

Uso principal:

Uso Dotacional, en clase Educación y Cultura, en todas sus categorías, en situación de planta baja, en clase Asistencial, categoría 8ª en situación de planta baja y categoría 9ª en cualquier posición, y en clase Sanitario, categoría 10ª en situación de planta baja.

Usos complementarios:

En situación de plantas superiores a la baja:

Uso Residencial en todas sus clases y categorías y viviendas accesibles para personas con alguna minusvalía. Estas últimas sí podrán situarse en planta baja.

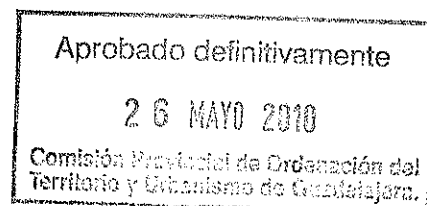
Uso de Espacios Libres y zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

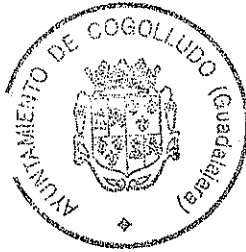
Usos prohibidos:

Los restantes.

11.8.6. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

Serán las previstas para la Ordenanza 01 "Casco Antiguo" en que están incluidas. Las instalaciones dotacionales que queden en los márgenes correspondientes a la Ordenanza 01, también se someterán en todo a las condiciones estéticas que para dicha zona se determina en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal vigente





APROBADO EN SESION

El día 21 de mayo de 2010

11.8.7. Otras condiciones.

Serán las previstas para la Ordenanza 01 "Casco Antiguo".

10. PLANIMETRÍA VIGENTE

Se adjunta el PLANO 2.5. ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. TORREBELEÑA.

11. PLANIMETRÍA PROPUESTA

Se adjunta el **PLANO 2.5.A. MODIFICADO.** ORDENACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. TORREBELEÑA.

En Cogolludo, a 29 de enero de 2010

Fdo. Amelia Santana Sánchez. Arquitecto

