



D. DAVID CRESPO TRUJILLO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 19 de NOVIEMBRE de 2024, en relación con el punto 6 del orden del día, referido a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA INCLUIDO EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA “MONTECIGARRALES” DE TOLEDO** ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre y 9.1 letra j) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del PAU Montecigarrales del término municipal de Toledo, consistente en modificar el emplazamiento e intensidad de los diferentes usos previstos, manteniendo el total de la edificabilidad asignada al ámbito, una vez comprobado que la nueva propuesta puede mejorar la capacidad, funcionalidad y accesibilidad de la ordenación y, en el caso de las zonas verdes, sirve como medida correctora y compensatoria para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidad y los objetivos de evolución urbana y ocupación del territorio considerados en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora vigente. La innovación no altera infraestructuras, ni servicios, ni dotaciones correspondientes a la ordenación estructural existentes, que cubren y cumplen las necesidades derivadas de la modificación.

No obstante, con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen y en cumplimiento de los artículos 39 del texto refundido de la LOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento, deberá incorporarse a la documentación de la innovación documento de refundición que refleje, tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la documentación hasta ahora existente, y en el que se justifique:

- Cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe del Servicio de prevención e impacto ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 01.09.2023.
Se estima que la documentación presentada no justifica todo lo requerido por el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad. En particular, se deberá justificar y garantizar el cumplimiento de los estándares dotacionales definidos en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y que, en concreto, en el caso de las zonas verdes, se entregan al Ayuntamiento de Toledo en las condiciones descritas en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento (se adjunta relación de recomendaciones).
- Cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe de accesibilidad, de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 22.10.2024.
- Así mismo, se justificará el cumplimiento lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético





para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, mediante justificación del CTE-HE 6.

- En las Normas Urbanísticas se completará el apartado 2.2. Intensidades y densidades, en lo referido a Ordenación detallada (OD) de Usos compatibles terciarios, señalando pormenorizados y permitidos.
- Con respecto a la dotación de aparcamiento, la parcela TC01 que se propone calificar para uso terciario comercial carece de un acceso viario propio, lo que impide un posterior cumplimiento de los estándares de aparcamientos necesarios en parcela privada. Se solicita adecuar la ordenación del viario proyectado en el extremo norte colindante a la parcela TC01, que es la única zona de contacto que permite la prolongación viaria sobre parcela, en cumplimiento de los estándares que determina el texto refundido de la LOTAU y de las previsiones de tráfico para dicho uso, reflejadas en la pág. 16 del “Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales”.
- En todo caso, con carácter previo a su aprobación definitiva, se deberá recabar el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que se considerará vinculante en lo que a la ordenación del dominio público y su zona de policía se refiere. Se hace constar que, en aplicación del RD 665/2023, de 18 de julio, en vigor desde el 20 de septiembre de 2023, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique la ordenación propuesta de los sistemas de drenaje sostenible (SUDS). En particular, deberá incluirse en los cálculos presentados en pág. 78-80 del Proyecto de Urbanización mención de la posible aportación de caudal del Arroyo de la Legua a la proyectada balsa de tormentas, así como otras provenientes del entorno, debidas a la configuración orográfica en vaguadas descrita en la memoria. El estudio debería incluir datos recientes de avenidas extraordinarias por DANA.

Se delega en el Servicio de Planeamiento Municipal la facultad de comprobar la corrección de la documentación requerida.»

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en el lugar y fecha indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN





ANEXO

En relación con el cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe del Servicio de prevención e impacto ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 01.09.2023, se adjunta relación de recomendaciones (en todo caso, se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad):

- En cuanto a localizaciones, valores naturales, acondicionamiento, mobiliario urbano, ajardinamiento y mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes. Estos aspectos de la ordenación se esbozan únicamente en una parte de la parcela a ceder, en el plano OR 12. Ordenación jardinería y mobiliario urbano, a escala 1/1.000 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. No son objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, como sí sucede con los SUDS, a escala 1/500, en planta y sección, de conformidad con el artículo 95.1 del texto refundido de la LOTAU.
- Se observa que el Presupuesto y Mediciones del Proyecto de Urbanización recogen diversas unidades de plantaciones arbóreas, sin indicación expresa en Memoria descriptiva. Por su número parecen referidas a la urbanización lineal del viario, que sí está grafiada en plano P.U.1.1. A continuación, se contabilizan diversas especies arbustivas, que por su volumen podrían referirse a los SUDS (balsas y bandas arbustivas). Lo descrito para el arbolado puede extenderse al mobiliario urbano, cuya ordenación no queda definida a escala comprensible adecuada.

En conclusión, el Proyecto de Urbanización modificado presentado no parece justificar el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021 exigible al total de la superficie del Plan Especial de Refirma Interior de Mejora y no exclusivamente al viario, como se ha definido en dicho documento. Y, por tanto, no puede justificarse el cumplimiento de lo establecido de modo preceptivo en los artículos 21 y 24.2 del Reglamento de Planeamiento.

- No se cumple el punto 3. Vista la ordenación propuesta, parece que esta medida tan solo puede aplicarse a la parcela descrita como SLDV, de 22.838,92 m². A este respecto, conviene ampliar la posible configuración de las zonas verdes a todas las opciones contenidas en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento. Y en particular, parece adecuado implantar la definida en el punto e) como Pantalla verde con 100 árboles de porte alto por Ha, contenidos en un círculo mínimo de 10 metros de diámetro, situado a lo largo del frente oeste, siguiendo la divisoria de aguas y los cambios topográficos hacia la carretera CM-40 (Ronda Suroeste de Toledo, con objeto de mitigar el posible ruido viario) y un vertedero existente en talud más al oeste, cuya visión desde este espacio puede resultar perturbadora. En total, se precisaría un mínimo aproximado de 229 unidades (la delimitación de áreas acústicas en el planeamiento de desarrollo es una exigencia contenida en el Art. 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).
- Adicionalmente, parece también conveniente actuar sobre el talud hacia la carretera CM-40, que presenta un alto nivel de erosión, según se ponía de manifiesto en el Documento Ambiental de Inicio, de fecha 25-01-2023 (mapa en pág. 29). Este documento resaltaba en pág. 37 que “los retazos de matorral se encuentran bastante degradados con escasa representación de especies arbustivas”, sin que se observe medida correctora alguna en el actual Proyecto de Urbanización. Todas las áreas indicadas se hallan en la parte no desarrollada en el plano OR 12 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, donde no existe arbolado. La ordenación propuesta deberá respetar el camino existente que conecta con un paso inferior bajo la carretera CM-40.

