



D^a. CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA 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 29 de septiembre de 2021, en relación con el punto 6 del orden del día, referido a la **CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA, EN EL ÁMBITO DENOMINADO SAU-34, PARCELA 6, POLÍGONO 507, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SESEÑA (TOLEDO)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.7 y 54.2 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, 36 y 13 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.x) 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la consulta en cuestión, constatado que de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por el planeamiento vigente en el término municipal de Seseña, así como que de la organización temporal de la ejecución de dicho planeamiento, resulta posible el desarrollo urbanístico y edificatorio del área de suelo clasificado como suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva), ubicado en el frente de la autovía A-4, en su margen izquierda, junto al desarrollo logístico del SAU-33, frente al suelo urbanizable industrial del SAU-32 y colindante con la trama industrial del municipio madrileño de Ciempozuelos, denominado SAU-34. Se establecen, no obstante, con las siguientes consideraciones:

- Con respecto a las determinaciones urbanísticas:
 1. Dado que entre los usos compatibles sí se recogen otros usos lucrativos como los usos terciarios de oficinas y comercial que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes al industrial, se propone:
 - Conforme a lo regulado en las Normas Subsidiarias para la Zona de Ordenanza 5, grado 1º, las determinaciones propuestas contemplarán que, “del total de la edificabilidad de la parcela se podrá destinar un máximo del 30% para usos compatibles distintos del característico”.
 - Así mismo se indicará que, en virtud de los artículos 72.3 del TRLOTAU y 34.2 del RP, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.



2. En relación a la red viaria, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la disposición final primera del TRLOTAU, debiéndose calificar como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera, los terrenos considerados de dominio público, así como sus zonas de servidumbre. La zona comprendida entre la línea límite de la edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.
 3. La previsión de plazas de aparcamiento es inferior a la establecida en el artículo 31.1 apartado e) del TRLOTAU, por lo que se requerirá que el plan que establezca la ordenación detallada, tras el análisis previo de la movilidad y necesidades de población y/o actividad, justifique la reserva de aparcamiento proyectada.
- Con respecto a la tramitación:
- En virtud de lo determinado en el artículo 10.4 del TRLOTAU, para que se entienda justificado ante esta Consejería la efectiva realización del trámite de concertación interadministrativa respecto del resto de Administraciones Públicas, deberán ser incorporados al expediente, además de las obrantes, copia de las solicitudes de informes de concertación interadministrativa, como mínimo, a las siguientes Administraciones:
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - Municipios colindantes (Ciempozuelos).
 - Consejería de Bienestar Social.
 - Consejería de Desarrollo Sostenible.
 - Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Con respecto al contenido:
1. Con la finalidad de alcanzar el rigor preciso y comprobar que según se expone en la memoria del documento presentado “los ámbitos de suelo urbanizable industrial vacantes o sin desarrollar son escasos y de pequeña superficie, por lo que no podrían albergar el proyecto que se propone en el SAU-34”, relación y condiciones (ubicación, superficie y grado de desarrollo) de la totalidad de ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable que, destinados al uso industrial, prevén las Normas Subsidiarias de Seseña vigentes.
 2. Se aportan los resultados financieros para el año 2019 de la entidad mercantil LOGISTIK MODULAR PROJECTS, S.L. que, si bien cuenta entre su accionariado con la mercantil LOGISTIK SERVICE FC LAGER, S.L., promotora de la actuación,

no permiten deducir con la información facilitada que ésta última cuente con la solvencia económica requerida, por lo que se deberá justificar detalladamente este extremo (solvencia económica de la mercantil LOGISTIK SERVICE FC LARGER, S.L.).

En todo caso, se condiciona la actuación al cumplimiento de lo determinado tras la preceptiva concertación interadministrativa por todas las Administraciones Públicas cuyas competencias propias puedan verse afectada.

Se recuerda al Ayuntamiento que, conforme a los artículos 64.7 del TRLOTAU y 36.4 del RSR, tras someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, y las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, resolverá motivadamente mediante acuerdo plenario sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU y advirtiéndole la necesidad de someter la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 de TRLOTAU y demás disposiciones concordantes de la legislación urbanística vigente de aplicación, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento».

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 Toledo a veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez