



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 30 de abril de 2021, en relación con el punto noveno del orden del día, referido la **DESCLASIFICACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-2 DE LA REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MASCARAQUE (TOLEDO)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta 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, 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 desclasificación del Sector Urbanizable Industrial SI-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mascaraque (Toledo), incoada por el Ayuntamiento de Mascaraque, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, y haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para la programación del citado Sector en la fecha de entrada en vigor de dicha Norma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. – El régimen jurídico aplicable al expediente de referencia viene constituido por lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Quinta 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 que presenta el siguiente tenor literal:

“1. Los terrenos clasificados como urbanizables que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley se encuentren sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, podrán ser objeto de desclasificación a suelo rústico por medio de procedimiento específico que, fundamentado en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, se someterá a los siguientes trámites:

- a. Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.*
- b. Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.*
- c. Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- d. Resolución por el Pleno del municipio correspondiente.*

Para estos procedimientos no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.”



El precepto reproducido, que se introduce mediante el número diez de la disposición final primera de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 31 julio) prevé un procedimiento de desclasificación específico para aquellos sectores de suelo urbanizable en los que hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para su programación posibilitando que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, los citados sectores de suelo urbanizable puedan clasificarse como suelo rústico.

SEGUNDA. - Como hemos visto en la Consideración precedente, el procedimiento de desclasificación de sectores de suelo urbanizable se sujeta a una serie de trámites específicos que se relacionan en el apartado 1 de la D.A. Quinta del TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mascaraque se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en la mencionada Disposición. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 5 de noviembre de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de veinte días hábiles a los interesados habiéndose sometido asimismo al trámite de información pública mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (DOCM nº3 de 7 de enero de 2021) y en un periódico de gran difusión. En relación al resultado del trámite de información pública cabe señalar que consta en el expediente certificado suscrito por la Secretaria de la Corporación de fecha de 11 de marzo de 2021 en el que se señala que no se ha producido alegación alguna.

Asimismo, y con carácter previo al acuerdo del Pleno por el que se incoa el expediente de desclasificación, obran en el expediente informe técnico de 2 de octubre de 2020 sobre el proyecto de desclasificación elaborado, así como de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha de 5 de octubre de 2020 acerca del procedimiento legalmente establecido para la desclasificación.

Finalmente, cabe señalar que el último párrafo de la DA 5ª TrLOTAU establece la innecesidad de que el expediente sea sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.

TERCERA.- Vistos los aspectos procedimentales, procede analizar el expediente remitido desde un doble punto de vista formal y de fondo.

Por un lado, y en cuanto a la documentación aportada, el expediente de desclasificación remitido, incluye la siguiente documentación:

- Documento de desclasificación del Sector Industrial SI-2 de Mascaraque (Toledo) redactado por los arquitectos Lluc e Ignacio Álvarez Teixidor y José Germán Marcos Rubinat, en agosto de 2020.
- Planos actualizados en los que se incorpora el Sector SI-2 como Sector desclasificado.



En este sentido, la DA 5ª del TrLOTAU establece que la desclasificación se fundamentará en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, cumpliendo por tanto la documentación remitido con lo dispuesto en la norma. No obstante, se observa que en los planos aportados el sector SI-2 aparece como suelo industrial desclasificado, siendo más adecuado que el mismo aparezca con la clasificación de suelo rústico de reserva que es la propuesta por el Ayuntamiento en el documento de desclasificación.

Por otro lado, y en cuanto a las cuestiones de fondo, según la documentación remitida, el Sector urbanizable SI-2 cuenta con una superficie de 44.864,40 m² y se encuentra situado al sur del municipio conformándose por las siguientes parcelas catastrales:

- Parte de la parcela 70 del polígono 23, con una zona en suelo rústico de reserva y otra en suelo urbanizable. (referencia catastral: 45095A0230007000001EU)
- Parte de la parcela 61 del polígono 23 con una zona en suelo rústico de reserva y otra en suelo urbanizable. (referencia catastral: 45095A023000610000WZ)
- Parte de la finca sita en la carretera CM-400, 17, finca registral con una zona en suelo urbano y otra en suelo urbanizable (referencia catastral:116210VJ3916S0002PD)

En cuanto a la estructura de la propiedad, el ámbito completo pertenece a la mercantil Union Pilatus, SL.

La regulación específica del Sector se encuentra en el apartado 6 de la Revisión de Normas Subsidiarias que presenta el siguiente tenor literal:

“6.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SI-1 Y SI-2

Se han definido en esta Revisión dos Sectores de Suelo Urbanizable. Sus condiciones de desarrollo son la siguientes:

Se deberán redactar y gestionar los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y dar cumplimiento al proceso de reparto de cargas y beneficios de acuerdo con la legislación vigente.

- *Uso principal: Industrial*
- *Otros usos compatibles con el principal según Ordenanza.*
- *Ordenanza urbanística de aplicación: Las derivadas del uso.*
- *Modo de actuación: Compensación.*
- *Edificabilidad Bruta: 1 m² construido/m² de suelo”*

La ordenanza actual de aplicación es la Ordenanza 4 “Industria y Servicios” que establece los siguientes parámetros:



ORDENANZA 4. INDUSTRIA Y SERVICIOS

CONDICIONES DE VOLUMEN.

PARCELA MINIMA	500 m2.
OCUPACION MAXIMA	70% Sobre parcela neta.
ALTURA MAXIMA	10 metros, salvo casos especiales.
NUMERO DE PLANTAS	No se establece.
EDIFICABILIDAD	1 m2/m2 Sobre parcela neta.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION. Libre

RETRANQUEOS Caso de ser edificación aislada, se deberá respetar un retranqueo mínimo de 7 metros en todo el perímetro de la edificación.

CARACTER DE LA ZONA Industrial y de servicios. En el caso de uso compatible con el principal en actuaciones conjuntas de superficie igual o superior al 40% de la superficie del sector o unidad de actuación será necesario un estudio de detalle.

USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe el uso residencial exclusivo en la parcela, admitiéndose hasta un 10 % de edificabilidad dedicada a este uso como complementario y ligado al principal. Se permiten además los usos compatibles siguientes: oficinas, comercial, talleres, almacenes, docentes y vivienda ligada a la actividad principal.

FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en la parcela resultante del Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente.

SUPERFICIE DE ACTUACION.

La señalada en el plano correspondiente.

MEDIDAS DE PROTECCION.

Será necesaria la instalación de sistemas de depuración de vertidos previos a la acometida a la red pública de saneamiento.





A efectos de justificar la desclasificación propuesta, el apartado 2 del documento remitido "Memoria Justificativa" señala que los terrenos cumplen con las condiciones fijadas en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, al encontrarse sin programar a fecha de 1 de agosto de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. En este sentido, y respecto al transcurso de los plazos legales de programación a los que alude la citada DA, señala la memoria que la Revisión de Normas Subsidiarias vigente no establece para el desarrollo de los Sectores, no obstante, en los 23 años transcurridos desde la aprobación de la mencionada Revisión no se ha aprobado el Plan Parcial que habilitaría al desarrollo de los terrenos. Asimismo, se señala que la sociedad propietaria de los terrenos ha manifestado al Consistorio su intención de no desarrollar o urbanizar el Sector mediante la presentación de un Programa de Actuación Urbanizadora contando con una zona industrial urbana de expansión en terrenos de su propiedad al Noroeste de las naves existentes y pudiendo actuar, en caso de que fuera necesario, a través de calificación urbanística en suelo rústico. En este sentido, se reitera por el Ayuntamiento que la única utilidad del Sector sería la ampliación de la instalación industrial existente en suelo urbano inmediato, teniendo la citada actividad posibilidad de ampliación en el suelo urbano industrial, como se ha comentado.

Se destaca por el Consistorio igualmente la ausencia de peticiones de solares industriales en el municipio argumentado que el desarrollo de nuevas construcciones industriales no se adecua en la actualidad a polígonos de mínima entidad superficial, como el Sector cuya desclasificación se pretende, sino que se prima la concentración en polígonos industriales de mayor tamaño que garantizan la permanencia del valor inmobiliario.

Finalmente, se hace constar que la mayor parte de los terrenos integrantes del Sector SI-2 tienen desde hace años uso agrícola, con un olivar en perfecto estado y rendimiento, adjuntando una ortofoto del Sector en la que se puede comprobar este extremo.



Todos estos argumentos justifican la desclasificación del Sector de referencia proponiéndose su clasificación como suelo urbano de reserva.



En relación a los argumentos expuestos, cabe señalar, respecto a los requisitos legales para proceder a la desclasificación, que la DA 5ª del TrLOTAU condiciona la misma a que a fecha de 1 de agosto de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, los terrenos cuya desclasificación se pretenda se encuentren sin programar habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

En el supuesto que nos ocupa, tal y como señala el propio Consistorio, el planeamiento vigente en el municipio de Mascaraque no establece un plazo específico para el desarrollo de los Sectores. No obstante, se comparte el argumento esgrimido por el Ayuntamiento en base al cual se tienen por transcurridos los plazos legalmente previstos para el desarrollo equiparando estos al plazo de doce años establecido en el artículo 24.1 a) TrLOTAU a efectos de la previsión de desarrollo del planeamiento general. En este sentido, habiendo transcurrido 24 años desde la aprobación de la Revisión de Normas en la que se introducía este Sector Urbanizable Industrial, sin que el mismo se haya programado se entiende cumplido el requisito legalmente establecido.

Por otro lado, en cuanto a los argumentos proporcionados a efectos de la justificación de la conveniencia y oportunidad de la desclasificación propuesta, se entiende la misma suficientemente acreditada, más aun teniendo en cuenta que el único propietario del Sector ha manifestado su intención de no desarrollarlo mostrando su conformidad con la propuesta municipal mediante escrito de 22 de septiembre de 2020, anterior al inicio del procedimiento, y teniendo en cuenta asimismo el uso agrícola al que se destinan los terrenos integrantes del Sector desde hace años. Asimismo, no hay nada que oponer a la argumentación efectuada en relación a la ausencia de demanda de solares industriales y a la no adecuación a la demanda actual del Sector por las características que el mismo presenta.

Finalmente, y en cuanto a la clasificación propuesta como suelo rústico de reserva, la Disposición Transitoria Segunda "Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento" del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, establece que:

"Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento."

En el supuesto que nos ocupa, en la documentación remitida por el Ayuntamiento, no se hace referencia a la existencia de ninguna de las circunstancias a las que hace referencia el apartado



b) de la DT 2ª y que motivarían la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo, consultada la información disponible de espacios sensibles INESint se comprueba que no existen en el ámbito espacios naturales protegidos, zonas sensibles, áreas protegidas en tramitación o montes o vías pecuarias, por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición expuesta se entiende justificada la clasificación como suelo rústico de reserva».

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 treinta de abril de dos mil veintiuno.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



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



Fdo. Cristina Gómez Sánchez