Castilla-La Mancha

Ayuntamiento de Cobisa

Plaza Concordia, 1
45111-Cobisa

En relación con el expediente 06/25 PL sobre Consulta Previa de Viabilidad para la actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva "Sector Los Alcañices" de 133.918 m2 de las parcelas de la 1 a la 12, 48, 49 y 57 del polígono 2 de la RNNSS, promovida por GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L, promovido por GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L, se ha advertido que, por error, en el extracto de acta aportada junto con nuestro escrito de 26 de agosto de 2026 de comunicación de aprobación definitiva del acta de la CCI de 29 de junio de 2026, salida el 31 de agosto, REGAGE26s00076438077, figuraba "Agencia del Agua", en vez de "Servicio Provincial de Aguas y Gestión Hidráulica", por lo que se vuelve a remitir el extracto del acta con el nombre correcto de ese organismo.

LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

**Firmado digitalmente el 09/09/2026 09:13**
BEATRIZ VINUESA DEL AMO
Conforme

Documento Firmado Electrónicamente
**Código Seguro de Verificación (CSV):** D4E848B7F530F574C641F6
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad

**Consejería de Fomento**
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

Castilla-La Mancha

**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO EN TOLEDO**

**COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

**ACTA 1/2026, DE LA SESIÓN DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2026**

En Toledo, a 29 de junio de 2026, siendo las 11:35 horas, se reúne presencialmente la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 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 y del Decreto 109/2023, de 25 de julio por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento bajo la presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, y con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día:

**PRESIDENTE**

D. Jorge Moreno Moreno, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

**VOCALES**

- D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Subdelegación del Gobierno.

- Dª. María Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Área de Cultura).

- Dª. Francisca Molina Moreno, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Área de Educación)

-D. Jose María Sepúlveda Rodríguez, Delegación Provincial de Agricultura

-D. Ramón David González Hernández, representante del Servicio Provincial de Aguas y Gestión Hidráulica.

- Dª. Carolina Molleda García, en representación de la Delegación de Bienestar Social

- D. Gonzalo Polonio, Delegación Provincial, Servicio de Carreteras

Documento Firmado Electrónicamente
**Código Seguro de Verificación (CSV):** 4EC963D8F374CCD4EB42E2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad

**PONENTES**

Dª. Carolina Álvarez Hermoso, Jefa de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Fomento.

D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de Fomento.

**SECRETARIA**

Dª. Beatriz Vinuesa del Amo, Jefa de Sección Jurídica del Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico, de la Delegación Provincial de Fomento.

A continuación, se trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos que se consignan:

1. **Lectura y aprobación del acta anterior (sesión de 16 de julio de 2025),** de cuyo borrador ya tenían conocimiento los intervinientes por haberse remitido junto con la convocatoria.

**2. DAR CUENTA de los informes emitidos de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del TRLOTAU y del artículo 11.1 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, habiendo sido evacuados por el Servicio de Planeamiento o por el Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico con autorizaciones de la Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo, que se adjuntan al expediente.**

**2.1 NOBLEJAS**. EXP.12/25 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NN.SS., PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

**2.2 CEBOLLA**. EXP. 51/03 PL: PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

El representante de Agricultura señala que no hay afección en el término municipal y que no es necesario informe; y el representante de la Agencia del Agua aclara que hay una nueva EDAR en funcionamiento en el municipio, y que se remitirá el acta de recepción. Por ello es preceptivo que el Ayuntamiento vuelva a solicitar informe en materia de depuración de aguas residuales.

**2.3 LA PUEBLA DE ALMORADIEL**. EXP. 32/22 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DE LAS NN.SS., PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

**2.4 CAMUÑAS**. EXP. 34/25 PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

Se indica por el representante de Agricultura, al igual que en el punto 2.2 que no es necesario emitir informe porque no hay afección en el término municipal.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EC963D8F374CCD4EB42E2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad

**2.5 <u>CASARRUBIOS DEL MONTE</u>.** EXP. 022/24 PL CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DEL PAU SOBRE SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR "JULALDAECO" PROMOVIDA POR AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO JULALDAECO, S.L.

**2.6 COBISA**. EXPTE. 006/25 PL, CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA "SECTOR LOS ALCAÑICES" DE 133.918 M2 DE LAS PARCELAS DE LA 1 A LA 12, 48, 49 Y 57 DEL POLÍGONO 2 DE LA RNNSS, PROMOVIDA POR GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.

**3. Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del TRLOTAU y del artículo 11.1 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha.**

**3.1 <u>LOMINCHAR</u>.** EXPTE. 021/25 PL, CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA SECTOR INDUSTRIAL EN POLÍGONO 2, PARCELA 12 DE SUELO RÚSTICO, PROMOVIDO POR OZTURK QUEBAP PRODUCCIÓN, S. L.

El representante de la Subdelegación del Gobierno se interesa por la disponibilidad de los terrenos a favor del promotor. Se le contesta que al menos parte, tiene que corresponder a los promotores, lo que se determinará con más precisión a lo largo de la tramitación del posterior expediente de tramitación del PAU.

**4º Ruegos y preguntas.**

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 12:30 del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, con inclusión mediante anexos de todos los informes emitidos y expuestos, que, como Secretaria, certifico.

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

**Firmado digitalmente el 08/09/2026 15:14**
BEATRIZ VINUESA DEL AMO
Conforme

**Vº Bº EL PRESIDENTE**

**Firmado digitalmente el 08/09/2026 17:15**
JORGE MORENO MORENO
Delegado/a Provincial

Documento Firmado Electrónicamente
**Código Seguro de Verificación (CSV):** 4EC963D8F374CCD4EB42E2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad

# ANEXO VI

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EC963D8F374CCD4EB42E2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad

Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

Castilla-La Mancha

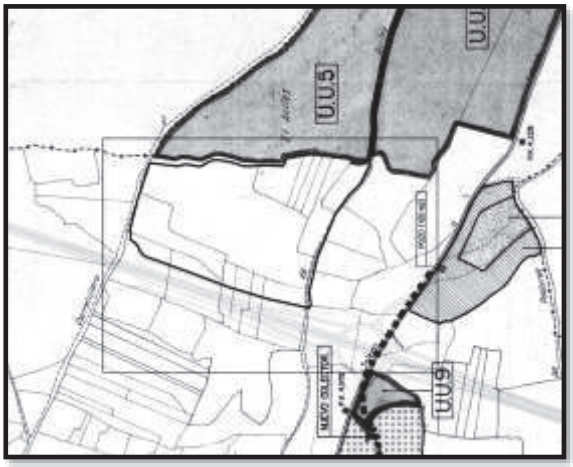
**COBISA. EXPTE. 006/25 PL, CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA "SECTOR LOS ALCAÑICES" DE 133.918 M2 DE LAS PARCELAS DE LA 1 A LA 12, 48, 49 Y 57 DEL POLÍGONO 2 DE LA RNNSS, PROMOVIDA POR GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**

Se emite el presente informe al amparo del artículo 10.1.b) 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 (en adelante TRLOTAU), y del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR), a solicitud del Ayuntamiento en su escrito con registro de entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo nº 654975 de 19 de febrero de 2025.

## 1. DATOS GENERALES.

- **Objeto:** Desarrollo urbanístico del ámbito denominado "Sector Los Alcañices" en Cobisa (Toledo) sobre Suelo Rustico de Reserva (SRR) al norte del casco urbano para USO RESIDENCIAL.
- **Ámbito:** Colindante con suelo urbano consolidado en la zona al norte del casco urbano de la población, integrada por las parcelas de la 1 a la 12, 48, 49 y 57 del polígono 2, quedando definido por los siguientes límites:
  - Al norte con la calle Picasso y con la Urbanización El Olivar de Cobisa (SU).
  - Al sur con la autovía CM-40 (SRNUEP Infraestructuras).
  - Al este con la calle Pimpinela del Sector 8.
  - Y al oeste con el Camino Carretillero en suelo rústico, si bien el vial está urbanizado.

*Extracto plano 03. PROPUESTA DE ORDENACIÓN del documento de Consulta Previa (noviembre de 2024*)




*Extracto plano 05. PROPUESTA DE ORDENACIÓN del documento de Consulta Previa (noviembre de 2024*) - Plano catastral



- **Normativa**: Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b (en adelante RNNSS) con aprobación de la CPU de 23-12-1997.
- **Superficie total propuesta de suelo**: Suelo rústico de reserva de 133.918 m$^2$.
- **Sistema:** Gestión indirecta.
- **Promotor:** GROGEM Servicios Inmobiliarios, S.L.
- **Población**: 4.500 habitantes (INE 2024).

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476AD96FF2252
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

- **Documentación técnica que se informa**: "DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA "SECTOR LOS ALCAÑICES", redactado por el arquitecto Jose M. Márquez Moreno (Clgdo. nº 1.369 COACM, de noviembre de 2024, sin visar.
- **Afecciones:** Únicamente se indica la servidumbre producida por la Autovía CM-40 - Ronda Suroeste, colindante con el ámbito.

*Ámbito de actuación del documento de Consulta Previa (noviembre de 2024)*



## 2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

| **CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Arts. 10 TRLOTAU y 36.3. RSR)** | |
|---|---|
| Consejería de Fomento_ Delegación Provincial Toledo. | 26.06.2025 (R/e 2512199) – Solicitud de informe. |
| **Consejería de Fomento_ Servicio de Carreteras.** | **No consta documento ni justificante de haberse solicitado.** |
| Consejería de Desarrollo Sostenible (DG de calidad Ambiental) | 18.06.2025 - Ref. SLEE/2025/DG/00600 – El PPM ha de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y el Proyecto de Urbanización ha de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada (Art. 5.2 y Art. 6.2 de la Ley 2/2020 de EA CLM).<br>**Han de iniciar el procedimiento**. |
| Aqualia (Mancomunidad de Servicios "Río Guajaraz") | 22.04.2025 - Ref. 11/2025-16/2025. En relación con **los recursos hídricos** para la nueva actuación, las tuberías existentes de distribución en el municipio de Cobisa son suficientes, si bien, se ha de dotar a la EBAP La Frontera de un grupo motobomba más, similar a la existente, para abastecer a los sectores de La Utrera y La Pastora.<br>Habría que **comunicar al Ayuntamiento de Toledo y a FACSA** como responsables de la ETAP del Cerro de los Palos y del bombeo al Depósito de La Mira del incremento de 360 m3/día a mayores del consumo actual de la Mancomunidad **para que emitiesen el informe pertinente**.<br>Habría que **consultar con la compañía suministradora de electricidad**, la posibilidad de aumentar la potencia actual contratada de la EBAP. |

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476A4D96FF42F2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

| | |
|---|---|
| **Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT)** | **No consta documento ni justificante de haberse solicitado.** |
| **Agencia del Agua de la JCCM** | **No consta documento ni justificante de haberse solicitado.** |
| Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales) | 26.03.2025 – Exp. COAP_12_25 – Informa: no tiene nada que objetar a la actuación promovida al no estar las parcelas afectadas en Zona Regable de Iniciativa Pública. |
| Consejería de Bienestar Social (Accesibilidad) | 09.06.2025 (R/e AI 41080; R/s 584234) – Exp. 1989/2025. Informe nº1. **Carece de justificaciones en relación a la normativa de accesibilidad no contempladas**. Una vez se redacte el PP correspondiente y el PU o APU, integrantes del PAU, deberán someterse a informe de accesibilidad. |
| **Consejería de Educación, Cultura y Deportes – Unidad Técnica de la DP** | **No consta documento ni justificante de haberse solicitado.** |
| Consejería de Educación, Cultura y Deportes – Servicio de Cultura de la DP | 24.02.2025 – Exp. 242250. Justifican la necesidad de aplicar de manera preventiva el Art. 48 de la Ley 4/2013 (Patrimonio Cultural de CLM),<br>**debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones**, para poder identificar, describir y valorar los efectos de dicho proyecto de obra sobre el Patrimonio Cultural, evaluando su correspondiente viabilidad/compatibilidad y medidas correctoras. |

| **INFORMACIÓN PÚBLICA (Art. 36.4 RSR)** | |
|---|---|
| DOCM | No consta |
| Periódico | No consta |

- Certificado de 13.02.2025: Acuerdo de Pleno en Sesión Ordinaria de 19.12.24, someter la consulta previa al trámite de concertación administrativa, a información pública, informe de los servicios técnicos, para elevarlo a pleno en la próxima sesión.
- No se localiza ninguna publicación posterior.

## 3. ANÁLISIS DE LA CONSULTA PREVIA.

### 3.1. Justificación de la actuación.

Se justifica por la demanda residencial creciente, la proximidad a Toledo y Madrid, y el agotamiento del modelo territorial vigente. Se propone la creación de suelo residencial y terciario, con una pequeña zona comercial.

### 3.2. Propuesta del ámbito espacial de la actuación que se propone (Art.36.2.a) del RSR).

*a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*

**Delimitación física del ámbito:** La ubicación elegida es la continuación lógica de la actividad urbanizadora, desarrollando un suelo que se encuentra perfectamente definido, por los siguientes límites:

- Al norte, con suelo urbano correspondiente con el sector desarrollado U.U.5 (Urbanización “El Olivar de Cobisa” y la Cl. Picasso).
- Al sur, con la Autovía CM 40 y su vía de servicio, clasificado como suelo rústico.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476A4D96FF42F2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

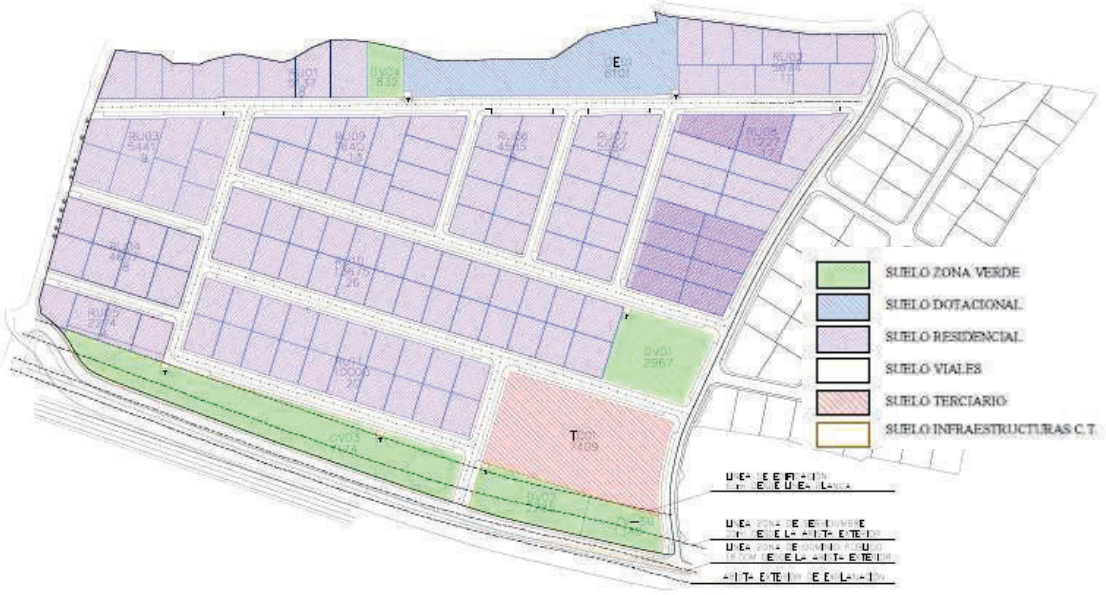
- Al este, con suelo urbano (Cl. Pimpinela del Sector 8 “Los Almendros II”) recientemente finalizado, pendiente de registro.
  A este respecto, la calzada está ejecutada, contando con acera en la mitad del desarrollo finalizado, observando que el límite del sector 8 (según el PP) no se corresponde con el propuesto.
- Al Oeste, con el Camino del Carretillero (o de la Peña Hueca) en suelo rústico, si bien en vial está completamente urbanizado. En el documento aportado lo dejan fuera del ámbito.

**Superficie total:** 133.918 m², según levantamiento topográfico.

**Condiciones geométricas:**

- El ámbito está rodeado por suelo urbanizado en dos de sus linderos.
- Los límites coinciden con elementos físicos y funcionales del entorno urbano.
- Se cumple el criterio de continuidad armónica con los suelos contiguos, conforme al artículo 36.2.a) del RSR.

*Extracto plano 06. PROPUESTA DE ORDENACIÓN del documento de Consulta Previa (noviembre de 2024)*




### 3.3. Parámetros urbanísticos propuestos (Art.36.2.b) del RSR).

***b)*** *Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*

La propuesta se basa en la ordenanza 4.2 de las NNSS de Cobisa para suelos urbanizables. Se define un producto inmobiliario de baja densidad residencial con una manzana de uso terciario-comercial.

Se proyectan varias manzanas, algunas centrales y otras a adosadas a los límites del sector. Se reserva el suelo correspondiente a cesión de suelo dotacional y servicios generales en la norma central al norte del ámbito, y las zonas verdes se ubican en tres zonas: una junto a la parcela dotacional, otra a la zona central del lado este, y otra correspondiente a la zona de afección de la Autovía y vial de servicio (incluye la parte correspondiente a SSGG).

**Aprovechamiento tipo:** 0,228 m²c/m²s.

**Cuadro de superficies:**

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476A4D96FF2252
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

| CONSULTA PREVIA PAU . COBISA . NOVIEMBRE 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ref | Uso detallado | Suelo | Edificab. | Parc. |
| RU | Residencial | 75.852,00 | 26.800,00 | 134 |
| T | Terciario | 7.409,00 | 3.704,50 | 1 |
| | | | | |
| | **Total LUCRATIVO** | **82.261,00** | **30.504,50** | **142** |
| | | | | |
| DV | Zona Verde Local | 13.258,00 | | |
| DE | Dotacional | 6.101,00 | | |
| DEIS | Infraestructuras | 105,00 | | |
| | | | | |
| | **Viario** | **29.853,00** | | |
| | **Sistema General DV** | **1.340,00** | | |
| | | | | |
| | **TOTAL AMBITO** | **133.918,00** | | |

*Notas: Total Lucrativo serían 83.261,00 m2, (existiendo un error en el cuadro) y variando el resultado de alguno de los cálculos restantes.*

No se justifica cómo se calcula la parcela de ZV de SSGG. Tampoco se calcula el incremento de población con el nuevo ámbito, ni se justifica la suficiencia de las infraestructuras.

**Sistemas generales:** 1.340 m2s. Los SSGG están regulados en el Art. 24.1.e) del TRLOTAU.

**Plazas de aparcamiento público:** 229 plazas públicas conforme al Art. 22.5 del RP.

**Altura máxima:** 2 plantas (10 m).

**Edificabilidad máxima:** 40% con un máximo de 200 m2 por parcela (50% en parcela de uso terciario)

**Ocupación máxima:** 40%

**Estudio de mercado:**

- Justifica la demanda residencial por agotamiento del suelo disponible en Cobisa.
- Se destaca la buena accesibilidad, proximidad al casco urbano y ausencia de grandes obras de infraestructura.

Parcelas Lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, en parcelas edificables urbanizadas, será el correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico, en total 3.050,45 m2construidos de uso residencial.

### 3.4. Infraestructuras, servicios y conexiones (Art.36.2.c) del RSR).

***c)*** *Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*

El documento indica que el ámbito cuenta con conexiones a pie de parcela para los principales servicios urbanos:

- Saneamiento: conexión a la red existente en la Calle Pimpinela.
- Abastecimiento de agua: conexión a la red municipal en la misma calle.
- Electricidad: se resolverá según indicaciones de la compañía suministradora.
- Telecomunicaciones: se prevé infraestructura suficiente para el suministro por operadores.

No se justifica el cumplimiento de los requisitos de calidad, suficiencia y funcionalidad.

Según el documento aportado, están garantizadas las conexiones con las redes exteriores conforme al artículo 36.2.c) del RSR, si bien, no se justifican.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476AD96FF2252
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

### 3.5. Acreditación de la personalidad del solicitante y solvencia técnica (Art.36.2.d) del RSR).

***d)*** *Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.*

Se incluye identificación completa de GROGEM S.I. S.L. y se acredita solvencia técnica y económica mediante experiencia previa en urbanizaciones locales (La Hacienda, Los Almendros).

### 3.6. Informe de sostenibilidad económica (Art.36.2.e) del RSR).

***e)*** *Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.*

- Coste anual de mantenimiento: 76.603,14 €.
- No se prevé inversión municipal.
- Cesiones al Ayuntamiento: 20.804 m².
- Estimación de ingresos por IBI e ICIO: >800.000 €/año.

### 3.7. Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal (Art.36.2.f) del RSR).

***f)*** *Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

Se contempla cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo (3.050,45 m² construidos). Se indica que se hará conforme a la legislación vigente, aunque sin mayor concreción.

## 4. CONSIDERACIONES.

### 4.1. En cuanto a los documentos previstos en el art. 36.2. del Reglamento de Suelo Rústico:

4.1.1. En cuanto al apartado a) del Art. 36.2 del RSR, la delimitación geométrica del ámbito ha de quedar claramente definida, respondiendo a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña. A este respecto:

- Habría de plantearse la incorporación al sector del vial sito al oeste (Cmno. Carretillero) al encontrarse completamente urbanizado, posibilitar la formación de fachadas, y por tanto accesos desde el mismo, para su transformación e inclusión a suelo urbano.
- Se detecta que el Sector 8 colindante (Exp. 201/07 PL) obtuvo informe vinculante en CPOTU de 30.06.2010. No obstante, no nos consta la aprobación definitiva del mismo, lo que impide conocer la correcta conexión de ambos sectores a través de la Cl. Pimpinela, debiendo de quedar correctamente justificado.
- Se observa cómo, con la delimitación propuesta, resulta una porción de suelo rústico al sureste correspondiente aproximadamente con las parcelas 2, 8 y 9 del polígono 3, que quedaría totalmente rodeada de suelo urbano e infraestructuras (autovía CM-40 y carretera TO-3100). Dicha superficie de suelo, dadas las dimensiones del mismo no se podría llegar a desarrollar, quedando aislada del resto de suelo rústico. Así, con el fin de garantizar la continuidad armónica con los suelos contiguos y responder a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, dicho terrenos han de incorporarse al ámbito.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4[illegible]
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

4.1.2. Según la Disposición Adicional 2º del RSR, la banda de terreno correspondiente a la servidumbre Carretera CM-40, deberá calificarse 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.

4.1.3. No se justifica correctamente la propuesta de parámetros urbanísticos (Art. 36.2.b) del RSR) que definen el producto inmobiliario. En este sentido, el aprovechamiento tipo (AT) definido para el ámbito se justifica en base al apartado 4.2 de las NNSS de Cobisa para los suelos urbanizables 4, 5, 6 y 7, ninguno de ellos contiguo al sector en cuestión, sin tener en cuenta la colindancia con el Sector 8 y las urbanizaciones UU5 y UU6, y a partir de ello, se justifican el resto de parámetros indicados en la ficha de gestión del nuevo sector. Es por ello que, para comprobar que el AT propuesto es acorde con el entorno, habría de establecerse el AR y justificarse la propuesta de parámetros teniendo en cuenta los Art. 68, 71, 116 y 120 del TRLOTAU y 31 y ss. del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento de la ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP), principalmente, teniendo en cuenta las urbanizaciones y previsiones del entorno.

4.1.4. De forma general, ha de justificarse el cumplimiento del Art. 39.7 del TRLOTAU.

4.1.5. Si bien se indica la zona por la que se realizarían las conexiones de las infraestructuras previstas con los viales y las redes existentes, no se justifica la incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas (art. 36.2.c) RSR).

4.1.6. No se contempla la propuesta del porcentaje de cesión de terreno urbanizado con aprovechamiento lucrativo destinado a patrimonio público de suelo, que será entre el 5 y el 10% conforme al artículo 68.b) 2) del TRLOTAU, el cual concretará el ayuntamiento en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación.

Así mismo, han de confirmar que, según en el apartado 7 de documento, el 10% de aprovechamiento lucrativo que indican, es el propuesto como aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo conforme al Art. 36.2.f) del RSR, debiendo de tener en cuenta que esta aportación es independiente del porcentaje de cesión de suelo indicado en el párrafo anterior.

4.1.7. En el cuadro de superficies resumen, han de ajustarse los datos al resultado definitivo de la delimitación del ámbito.

4.1.8. Así mismo, según al art. 9 del Texto Refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo Ley 7/2015 de 30 de octubre, son los propietarios, en los casos de iniciativa privada de los procesos de transformación urbanística (como es el caso que nos ocupa), lo que pueden redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión, precisos. Dicho esto, se ha de justificar que el promotor participa en el proceso como un propietario más del suelo.

4.1.9. Se presupone que el solicitante, se postula para ser agente urbanizador del pretendido PAU, pero no se indica.

4.1.10. La redacción del documento ha de adaptarse a la nomenclatura que se indica en el *Decreto 178/2000, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales* (en adelante NTP), debiendo redactar la ficha del ámbito conforme al Anexo II de las mismas.

**4.2. <u>En cuanto a la tramitación (art. 36.3 Reglamento del Suelo Rústico):</u>**

4.2.1. Siendo preceptivo para garantizar la viabilidad de la propuesta, no nos consta la aprobación definitiva del Sector 8 “Los Almendros II” colindante con el ámbito objeto de informe (Exp. 201/07 PL), el cual obtuvo informe vinculante en CPOTU de 30.06.2010. A estos efectos, el Ayuntamiento deberá informar sobre la aprobación definitiva de dicho sector y solicitar el registro de PAU, aportando la documentación prevista en el Artículo 29 del Decreto 29/2011 de 19/04/2011, por el que se aprueba el reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (en adelante RAE).

4.2.2. Siendo preceptivo para garantizar la viabilidad de la propuesta, no se ha aportado informe preceptivo de la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D476AD96FF2252
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

para atender las nuevas demandas que se plantean, debiendo ser solicitado a la Confederación Hidrográfica del Tajo y seguir las indicaciones del informe emitido por Aqualia (Mancomunidad de Servicios "Río Guajaraz") de 22.04.2025.

4.2.3. Así mismo, para garantizar la viabilidad de la propuesta, tampoco se aporta informe de la administración competente que acredite la suficiencia de la red de evacuación de aguas residuales.

4.2.4. Sin ser preceptivo para garantizar la viabilidad de la propuesta, se considera conveniente que se recabe informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (unidad técnica de educación).

4.2.5. Sin ser preceptivo para garantizar la viabilidad de la propuesta, se considera conveniente que se recabe informe de la Consejería de Fomento (Servicio de Carreteras).

**4.3. <u>Consideraciones a tener en cuenta en la redacción del PAU:</u>**

Aunque no es preceptivo para la valoración de la viabilidad del PAU, se hacen las siguientes observaciones generales de cara a su redacción, sin perjuicio de otras justificaciones no incluidas entre las siguientes:

4.3.1. La definición de los parámetros urbanísticos han de ajustarse a lo indicado en el artículo 61 del RP (D 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la TRLOTAU), y por remisión, al Artículo 47 de este mismo reglamento.

4.3.2. Se habrán de indicar las ordenanzas de aplicación sobre los distintos usos, incluidos los viales, zonas verdes, etc.

4.3.3. Se ha de tener en cuenta lo que establezca el planeamiento municipal en cuanto a las condiciones técnicas de los elementos de urbanización.

4.3.4. Se habrá de contemplar la organización del tráfico interior, así como justificar la normativa de accesibilidad.

4.3.5. Ha de quedar justificada las precisión que se realiza de Sistemas Generales (SG) conforme al Artículo 24 del TRLOTAU y al Art. 19 del RP.

4.3.6. Las zonas verdes que se reserven deberán indicar su clasificación y el cumplimiento de las condiciones, atendiendo al art. 24 del RP.

4.3.7. Se ha de definir el porcentaje de cesión de terreno lucrativo, con destino a patrimonio público de suelo, conforme al Art. 68.b) 2) a) del TRLOTAU, según la redacción del TRLOTAU (D.L. 1/2023 de 28 de febrero), y definir cómo se materializará dicha cesión.

4.3.8. Se tendrá en cuenta lo recogido en la legislación sectorial en relación con las posibles afecciones que pueda tener el ámbito no contempladas hasta el momento, así como en cuanto a instalaciones eléctricas existentes, etc.

4.3.9. Deberá recabar informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Parcial y de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada del Proyecto de Urbanización, conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, según se indica en el informe de fecha de 18.06.2025 de la Dirección general de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

4.3.10. Deberá recabar informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, teniendo en cuenta en informe de Servicio de Cultura emitido con fecha de 24.02.2025 (Exp. 242250). Así mimos, habrá de recabarse informe de la Unidad Técnica de Educación de esta misma Consejería.

4.3.11. Deberá recabarse informe del órgano competente en Accesibilidad, teniendo en cuenta las consideraciones que establece en su informe nº1 de 09.06.2025.

4.3.12. Se recuerda la necesidad de recabar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la existencia o no de recursos hídricos suficientes para satisfacer la demanda prevista, conforme al Art. 25.4 de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 de 20 de julio).

4.3.13. Deberán recabarse los informe necesarios, teniendo en cuenta el informe de Aqualia de 22.04.2025.

Documento Firmado Electrónicamente
Código Seguro de Verificación (CSV): 4EE3693D8F3D47C4D96FF42F2
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

4.3.14. Se recuerda la necesidad de recabar informe de la administración competente que acredite la suficiencia de la red de evacuación de aguas residuales.

4.3.15. Se tendrá en cuenta el mapa de ruidos, dada la proximidad de la autovía CM-40, conforme al Art. 13 "Zonificación acústica y planeamiento" del RD 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.

4.3.16. En aplicación de la Disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que modifica la Ley 7/1985 reguladora de bases de régimen local añadiendo un nuevo artículo 70 ter, *"deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación …".*

4.3.17. Para la posterior redacción del Plan Parcial de Mejora, para la constitución de entidad de conservación y gestión del polígono (opción prevista en el art. 135.1. TRLOTAU), su previsión deberá recogerse en el Plan Parcial que desarrolle esta CPV.

## 5. CONCLUSIONES.

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) 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* y en los artículos 5 y 11 del *Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha*, por lo que el Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, previa autorización expresa de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, emite informe único de concertación sobre el expediente **CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA "SECTOR LOS ALCAÑICES" (EXP. 006/25 PL),** según el art. 10.6 del *Decreto Legislativo 1/2023,* haciendo referencia a lo indicado en apartado CONSIDERACIONES de este informe y a lo reflejado en la tabla de los distintos informes sectoriales emitidos.

En Toledo, a la fecha de la firma

Vº Bº:
El jefe del Servicio de Ejecución
y Apoyo Urbanístico
**Firmado digitalmente el 14/01/2026 11:55**
GUSTAVO MARTIN GARCIA-OCHOA
Conforme

La Técnico del Servicio de
Planeamiento
**Firmado digitalmente el 14/01/2026 10:10**
SUSANA MERA VIVAR

Documento Firmado Electrónicamente
**Código Seguro de Verificación (CSV):** 4EE3693D8F3D47[illegible]
Verificable en sede electrónica: www.jccm.es/viad



**Consejería de Fomento**
Delegación Provincial en Toledo
C/ Río Portiña, 2
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070
e-mail: dp.fomento_to@jccm.es

www.castillalamancha.es

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

ORVE OFICINA DE REGISTRO VIRTUAL DE ENTIDADES LOCALES

SIR SISTEMA DE INTERCONEXIÓN DE REGISTROS

## JUSTIFICANTE DE SALIDA

Oficina: Delegación Provincial Fomento To *O00009864*
Fecha y hora de presentación: 15-09-2026 10:53:05 (Hora peninsular)
Fecha y hora de registro: 15-09-2026 10:55:36 (Hora peninsular)
**Número de registro: REGAGE26s00080614148**

### Interesado

Código de Origen: A08027323
Razón social: Delegacion Provincial Consejeria Fomento Toledo
Dirección:
Municipio:
Provincia:
Canal Notif.:

Código postal:
País:
Teléfono Fijo:
Teléfono Móvil:
Correo electrónico:

### Información del registro

Resumen/asunto: 06/25 PL. Cdo. corrección error en acta definitiva CCI 29/06/2026
Unidad de tramitación de destino: Ayuntamiento de Cobisa *L01450529*
Ref. externa:
Nº Expediente:
Observaciones:

| Nombre | Tamaño | Validez | Tipo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| 6._06-25_PL.__Acta_definitiva_corregida._CPV_Los_Alcanices.pdf | 183.6 KB | Original | Documento adjunto | Oficio de remisión. |
| **Código seguro de verificación (CSV):** | | ORVE-5153af97af3409b1943fb3722d812fe4 | | |
| **Enlace de descarga:** | | https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm | | |

| Nombre | Tamaño | Validez | Tipo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| 6._Cobisa._EXTRACTO_ACTA_CCI_1-2026_definitiva_y_actualizada.pdf | 1.03 MB | Original | Documento adjunto | |
| **Código seguro de verificación (CSV):** | | ORVE-f05cb44ee6a321d2a394aa447d798c8b | | |
| **Enlace de descarga:** | | https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm | | |

| Nombre | Tamaño | Validez | Tipo | Observaciones |
|---|---|---|---|---|
| justificante_salida.pdf | 109.11 KB | Original | Justificante de registro | |
| **Código seguro de verificación (CSV):** | | ORVE-85dc8cbc67c778e50bc2a7bee910ad0d | | |
| **Enlace de descarga:** | | https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm | | |

*La oficina **Delegación Provincial Fomento To**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos*

© Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública
El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
Enlace al servicio Carpeta Ciudadana: https://sede.administracion.gob.es/carpeta/clave.htm
Código de verificación electrónica:
ORVE-2475b773b253e2975347b2334306a7721483f7d35713436324a7d75f2932
https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm

*anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.*

*De acuerdo con el art. 31.2b* ***de la Ley 39/15****, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.*

© Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública
El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
Enlace al servicio Carpeta Ciudadana: https://sede.administracion.gob.es/carpeta/clave.htm
Código de verificación electrónica:
ORVE-2475b773b253e2975347b2334306a7721483f7d35713436324a7d75f2932
https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm