

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE TOLEDO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 1/2011, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 28 DE ENERO DE 2011

En Toledo, a 28 de enero de 2011, siendo las 10.40 horas, se reúne en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda 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, 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. Félix Ortega Fernández, Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Toledo.

VOCALES

D. José Ángel García-Redondo Moreno, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

D^a. María del Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura.

D^a. Miriam Desojo García, representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.

D^a. Vanesa Aranda García, representante de la Agencia del Agua (Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda).

D^a Mireia García-Cuenca Fernández, representante de Confederación Hidrográfica del Tajo.

D. Rafael Pérez de Ágreda, representante de la Administración General del Estado.

OTROS ASISTENTES (art. 11.2 Decreto 235/2010, de 30 de noviembre)

David Buxadé Lolling, Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

PONENTE

D. Ricardo Pinto Arroyo, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

SECRETARIA

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Seguidamente trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos que se consignan, con los siguientes puntos principales de deliberación:

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 28 de julio de 2010, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión de Concertación Interadministrativa **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de constitución de la Comisión de Concertación Interadministrativa de la provincia de Toledo de fecha de 28 de julio de 2010.

2º.- Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.1. OLIAS DEL REY, EXPTE. 056/10 PL. Modificación Puntual de las Unidades de Ejecución UE-11 y UE-12 definidas por las Normas Subsidiarias para uso residencial y terciario, promovida por el Ayuntamiento de Olías del Rey.

A las 10:41 horas se expone por el ponente el primer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

El planeamiento urbanístico vigente en Olías del Rey está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 27 de julio de 1999 (D.O.C.M. 13-08-99). Actualmente, se encuentra en tramitación el Plan de Ordenación Municipal.

El objeto de la presente Modificación Puntual es, según se indica en el apartado "Introducción" de la memoria aportada para la tramitación de la misma, transformar un terreno destinado actualmente a equipamiento comercial privado, en residencial unifamiliar de grado 3º, con las características propias de esta ordenanza definida en las NNSS.

Además, en el apartado "Objetivo y Situación" de la referida memoria se indica que los terrenos objeto de la modificación puntual tienen la calificación de equipamiento

comercial privado desde la aprobación de las Normas Municipales en el año 1982, y que desde entonces no ha sido posible su desarrollo con la actual ordenanza de Equipamiento Comercial Privado. Se concluye este mismo apartado indicando que dada la abundante oferta de suelo comercial existente en el municipio se ha considerado conveniente dar una salida a estos terrenos terciarios, modificando su calificación para uso Residencial Unifamiliar sometido a la ordenanza de grado 3º.

No se indica en la memoria ni las medidas que se pretenden abordar, ni las consecuencias que dicho objetivo conllevaría para integrarlo en la actual trama urbana, todo ello en relación con el aumento de edificabilidad residencial e incremento poblacional que supuestamente se produciría al llevar a cabo el cambio propuesto.

En cuanto al ámbito objeto de la Modificación Puntual, se trata de una manzana para uso terciario cuya delimitación resultó afectada en su día por el desarrollo conjunto de las unidades UE-11 y UE-12, las cuales también se redelimitaron con respecto a las inicialmente previstas por las NNSS, dando paso a una nueva ordenación actualmente consolidada.

No se tiene constancia del instrumento que desarrolló de forma conjunta dichas Unidades de Ejecución, modificando manzanas, viales y reduciéndose a su vez la manzana objeto de la Modificación Puntual, si bien existe un estudio de detalle de las UE-11 y UE-12 (expte. 136/99PL) para el que se informó que la figura de planeamiento adecuada para el desarrollo propuesto debía ser un PERI.

Los principales parámetros urbanísticos contenidos en la propuesta son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Modificación Puntual:	PLANEAMIENTO:
Superficie Ordenada:	6.111,79 m2	La manzana se divide en tres ámbitos, uno perteneciente a la UE-11, otro a la UE-12 y el tercero, mas al sur, a un Área de Planeamiento Incorporado.
Uso Mayoritario	Residencial	Terciario
Edificabilidad bruta	No indica	---
Edificabilidad neta	No indica	0,40 m2/m2
Aprovechamiento Tipo	No indica	---
Superficie neta	No indica	---
Densidad	No indica	15 vvdas/ha.
Cesión mínima	No indica	10% zona libre de uso público.

ORDENANZA:	Modificación puntual: (Asume la ordenanza Ensanche unifamiliar grado 3)	PLANEAMIENTO: (según ordenanza Terciario- Comercial).
Parcela mínima	500 m2	500 m2
Frente mínimo	6 m.	---

Retranqueos	3 m. a calle y fondo	5 m. a calle y 3 m.a lindes
Nº plantas máximo	2 plantas.	2 plantas.
Altura máxima	6,50 m.	9 m.
Ocupación	35%	70 %
Nº máximo de viviendas	15 vdas./ha.	vivienda vinculada a uso terciario de superficie igual o mayor a 2000 m2
Aparcamiento	1 plaza por 100 m2 edif.	---

En cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana:

PARÁMETROS	TRLOTAU-RP	Modificación Puntual
Superficie a ordenar	---	6.111,79 m2
Sistemas Generales	367,16 m2 (En aplicación del art. 24.1.e)	No contempla m2
Instalaciones propias	Superficie precisa de parcela para Centros de Transformación	No contempla m2
Edificabilidad bruta (lucrativa)	---	2.447,72 m2
Suelo 10% Aprovechamiento	10% en unidades de aprovechamiento incrementadas respecto la ordenación anterior	No indica

La Comisión de Concertación Interadministrativa , examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a) y 36.1 TRLOTAU, 134 RP y 5 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 la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-11 Y UE-12, DEFINIDAS POR LAS NNSS PARA USO RESIDENCIAL Y Terciario, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE OLIAS DEL REY, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- Puesto que se trata de una modificación puntual de NNSS las cuales tienen el mismo valor de instrumento de planeamiento general que los POM, el procedimiento para su modificación conforme a lo previsto en el art. 39.1 TRLOTAU es el regulado en los artículos 36 y siguientes del mismo texto y 134 a 136 del RP, debiendo aportar la documentación legalmente establecida conforme a la legislación vigente.

2.- En cuanto a la Memoria:

- Se aportará toda la documentación precisa en función de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y se entregará tanto en soporte escrito y gráfico, como en soporte informático.
- Se establecerá el aprovechamiento tipo del ámbito de actuación de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 del TRLOTAU y 32 del RP y, dado que se propone un uso pormenorizado, con rendimientos económicos diferentes de los actualmente previstos, deberán establecerse coeficientes de ponderación de acuerdo con lo establecido en los artículos 72 del TRLOTAU y 34 del RP.
- Se justificará que con el aumento de viviendas potencialmente edificables no se supera la densidad establecida en las fichas de ordenación de las Normas Subsidiarias.
- Se justificará el cálculo del Sistema General de zona verde adscrito al ámbito, en función de lo dispuesto en el art. 24.1.e), indicando gráficamente su localización.
- Se justificará que no es necesario suplementar Sistemas Locales, indicando el instrumento de desarrollo del ámbito que modificó la manzana objeto de la Modificación Puntual, y que necesariamente apoya su ordenación actual.
- Se justificará y determinará el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.
- Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la OE y la OD, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica, distinguiendo dichas determinaciones en base al Art. 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.
- Se aportará el documento de refundición correspondiente en el que se refleje las nuevas determinaciones y las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación conforme a los art. 39.9 TRLOTAU y completando la documentación con arreglo al art. 121 RP.
- Se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y como establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.- En cuanto a los informes sectoriales:

- Se aportará la Memoria Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental o resolución motivada justificando la no necesidad de la misma según lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Se aportará informe vinculante de la Dirección General del Agua (o de la entidad que tenga asumidas dichas competencias) según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura de acuerdo con lo establecido en los Anexos IV y V del RP.
- Se obtendrá el informe de Bienestar Social, y entidad competente respecto a las materias de su competencia.

4.- En cuanto al expediente administrativo:

- El Ayuntamiento deberá tramitar el expediente conforme a lo establecido en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del RP debiendo aportar la documentación legalmente establecida conforme a la legislación vigente, y en concreto deberá realizarse la Aprobación Inicial del expediente atendiendo a lo establecido en los preceptos mencionados.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación de la Modificación Puntual distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- Deberá constar en el expediente que el abastecimiento de agua de los usos y actividades que se pretendan implantar, así como el saneamiento, queda condicionado a lo se establezca desde la Dirección General de Aguas, y en todo caso a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias.
- Deberá aportarse el Informe de las Compañías responsables del suministro eléctrico y telecomunicaciones respecto a la suficiencia de las infraestructuras y viabilidad de la prestación del servicio.

2.2.- OLIAS DEL REY EXPTE. 057/10 PL. Modificación Puntual de las Unidades de las Normas Subsidiarias en la zona “Cuesta del Águila” K.m 63,50 Autovía A-42, promovida por el Ayuntamiento de Olías del Rey.

A las 10.45 horas, el ponente de la Comisión procede a la exposición del segundo apartado del punto segundo del orden del día del informe según el informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial:

Según la Memoria del documento de Modificación Puntual presentado a informe, la innovación propuesta tiene el siguiente objeto y justificación:

“OBJETIVO Y SITUACIÓN.

Los terrenos objeto de la Modificación que se señala en los planos que acompañan a esta memoria, se sitúan en la margen derecha de la Autovía A-42 de Madrid a Toledo, y están constituidos por terrenos de carácter industrial que cuentan con acceso desde la calle situada al Sur de la finca, que discurre perpendicular a la citada Autovía A-42 y que se denomina Cuesta del Águila.

El objeto de la presente modificación consiste en crear un mayor ámbito de suelo residencial para atender a las necesidades del municipio tal y como se señala en el siguiente capítulo , completándose de ese modo toda el área residencial situada en ese margen de la carretera y dándose respuesta al problema que supondrían unas nuevas instalaciones industriales para la urbanización residencial Cuesta del Águila situada al otro lado de la calle de igual denominación y que sirve de acceso a los terrenos que nos ocupan y a la citada urbanización.

En ese sentido se indica que el cambio de uso ha sido solicitado por los residentes en diversas ocasiones, operándose el citado cambio mediante la presente intervención.

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La justificación del cambio de uso es evidente, pues por un lado existe una continuada reivindicación en ese sentido por los residentes de la urbanización Cuesta del Águila y por otro lado, la lógica aconseja que a ambos lados de la calle existan los mismos usos y en este caso se trataría de un uso residencial que ya existe al otro lado de la calle, de tal forma que se ganaría en coherencia desde el punto de vista urbanístico y se evitarían las molestias por ruido, humos o polvo que normalmente causan las actividades industriales sobre las áreas residenciales. Por otro lado, los inconvenientes que se puedan producir para las futuras viviendas a construir en los terrenos quedarán minimizados por el desnivel existente entre la futura actuación residencial y las actuales industrias al situarse éstas a cota muy inferior y contar con accesos por vías diferentes.”.

De lo anterior se desprende que lo que se pretende con el proyecto de modificación puntual es la innovación en la calificación de un ámbito de uso industrial de ejecución directa por uso residencial al que sería de aplicación la ordenanza que se incorpora en el documento. No obstante, al tratarse de una actuación de dotación y por aplicación de lo dispuesto en el art.14.1.b) TRLS y 69.1.1.2.b) TRLOTAU se deberá delimitar una unidad de actuación al objeto de localizar las cesiones de suelo dotacional, local y general, y lucrativo que correspondan, junto con las reservas para vivienda protegida que, en su caso, correspondan.

En cualquier caso, la modificación en la calificación que se plantea no parece justificada al enclavar esta área residencial en la preexistente industrial quedando el suelo residencial creado rodeado de suelo industrial “...con las consiguientes molestias de ruidos, humos y polvo que normalmente causan las actividades industriales sobre las áreas residenciales”

La Comisión de Concertación Interadministrativa , examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a), 36.2.B) TRLOTAU y 135.2.b) RP y 11 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 la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS UNIDADES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LA ZONA “CUESTA DEL AGUILA” K.M. 63,500 AUTOVÍA A-42, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE OLIAS DEL REY, **en sentido desfavorable por falta de justificación del interés público e infracción de los artículos 14.1.b) TRLS y 69.1.1.2.b) TRLOTAU.**

2.3. CABAÑAS DE YEPES EXPTE. 073/10 PL. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial, promovida por el Ayuntamiento de Cabañas de Yepes.

A las 10.49 horas por el ponente se expone el tercer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

El objeto de la modificación puntual según el punto 8 del Documento escrito El Plan de Ordenación Municipal de Cabañas de Yepes se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 21 de diciembre de 2007. En el citado instrumento se prevé la formulación de un PEI para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el aquél y, en concreto, en materia de ensanche y reforzamiento del firme de la carretera CM 4051, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de fecales y pluviales, red de telecomunicaciones, red eléctrica, infraestructuras viarias y glorietas con un coste de 19.971064,79€, el cual se distribuye entre los sectores y unidades de actuación en la forma determinada por el PEI.

Por un lado el hecho de que el POM se haya aprobado en un momento de expansión residencial y que la situación actual del mercado sea de clara contracción y por otro la imprevisión del coste tan elevado de los sistemas generales en el POM, implican la inviabilidad de los sectores y unidades de actuación de uso residencial quedando a cargo del suelo industrial la financiación de las infraestructuras. La insuficiencia de la superficie de suelo para cargar con la financiación/ejecución de las infraestructuras provoca la necesidad de ampliar la superficie de suelo urbanizable de uso industrial mediante un Programa de Actuación Urbanizadora formado por una Alternativa Técnica con un Plan Parcial de Mejora que define un ámbito situado en colindancia con los sectores de uso industrial situados al norte

Durante la tramitación administrativa del presente expediente se han recabado los siguientes informes/solicitudes:

- Confederación Hidrográfica del Tajo: Solicitud de informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 30 de septiembre de 2010. El Ayuntamiento mediante contestación al requerimiento del Servicio de Planeamiento de 09 de noviembre de 2010, en fecha 22 de noviembre de 2010 pondera la innecesariedad del informe de la Confederación a la vista del pronunciamiento de este organismo en el PEI.
- Mancomunidad del Rio Algodor: Solicitud de informe.
- Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica: informe de fecha 06 de septiembre de 2010 en el que se recoge la localidad de Cabañas de Yepes

incluida en la Mancomunidad del Río Algodor “*cuenta con una sistema de abastecimiento de agua potable sobre el que esta Agencia del Agua de Castilla La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio*” y que “*no se prevén proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas en materia de abastecimiento que afecten al municipio de Cabañas de Yepes*”.

- Gerencia de Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha: informe del 19 de agosto de 2010 del Director Adjunto sobre capacidad de depuración.
- Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de Cultura: informe de fecha 27 de septiembre de 2010 por el que resuelve informar favorablemente el proyecto.
- Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social: informe de 19 de noviembre de 2010 que concluye con la innecesariedad de evacuación de informe al no constituir la consulta previa de viabilidad un instrumento de planeamiento.
- Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente: informe de 22 de noviembre de 2010 cuyo contenido se reproduce a continuación:

“- El objeto del Plan Parcial de Mejora propuesto es la reclasificación de suelo rústico de reserva a urbanizable con uso industrial en un ámbito de 154 ha de superficie, en la zona situada al Norte de los suelos actualmente clasificados como suelo urbanizable industrial recogidos en el POM de Cabañas de Yepes.

-Los terrenos propuestos para reclasificación se situarían en los parajes denominados Valcárcel y El Doce, situándose en Zonas de Importancia para las aves esteparias que, de acuerdo con el Decreto 33/1998, de 05/05/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, tienen carácter de vulnerables. En la Evaluación Ambiental Preliminar (EAP), del Plan de Ordenación Municipal de Cabañas de Yepes, expediente PL/OT/TO/531, publicado anuncio en el DOCM nº 230, de 06/11/2006, se recogía este aspecto, aconsejándose además la reubicación de los sectores industriales propuestos en la zona más al norte, de forma más concéntrica al núcleo urbano para evitar la cercanía a esta zona.

-En la citada Evaluación Ambiental Preliminar del POM se indica que mediante el Plan de Ordenación Municipal, se clasificaría 74,08 ha de suelo urbanizable industrial, compuesto por 10 sectores. Por lo tanto con el presente plan propuesto de reclasificación de suelo, se pretende incrementar la cantidad de suelo urbanizable de uso industrial al tripe de la contemplada en el POM. Hay que tener en cuenta que el municipio de Cabañas de Yepes tiene una población de 270 habitantes registrada en el año 2008 según datos obrantes en el Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha (IES).

-En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva que pretenden reclasificarse a suelo urbanizable industrial que incluye una zona clasificada con la protección de suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por contener un pinar de repoblación. Además la zona propuesta es atravesada por la vía pecuaria "Colada del camino de Aranjuez", que representa la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

En vista de lo expuesto anteriormente se comunica que:

Puesto que en Plan de Ordenación Municipal de Cabañas de Yepes, se recogen 74,80 ha destinadas a albergar suelo urbanizable de uso industrial, y teniendo en cuenta que en el POM se establecen las reservas de suelo previéndose la expansión urbana para los doce años siguientes, se considera inviable la reclasificación de nuevo suelo urbanizable industrial hasta que no se agote el suelo urbanizable industrial contemplado en el POM.

Además se considera que la reclasificación de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable industrial de una superficie de 154 ha, desde una perspectiva de ordenación racional del territorio podría generar un impacto negativo sobre los recursos naturales existentes en el medio.

La ubicación de los terrenos a clasificar no se considera la más adecuada ya que podría afectar a las Zonas de Importancia para las aves esteparias indicadas anteriormente.

Además, se considera conveniente que el crecimiento urbano se realice de forma concéntrica a los núcleos urbanos ya existentes, potenciando un desarrollo ordenado, considerando fundamental que la trama urbana tenga continuidad para evitar crecimientos urbanísticos aislados.

En el Proyecto de Infraestructuras municipales de Cabañas de Yepes, se plantean las infraestructuras básicas necesarias para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, para resolver las posibles carencias que pueden surgir con motivo de su puesta en marcha. El proyecto presenta Resolución de No Sometimiento a Evaluación Ambiental, de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo, publicada en el DOCM nº 55, de 20/03/2009. Debido a las grandes dimensiones de reclasificación de suelo del plan propuesto, su desarrollo podría saturar las previsiones en infraestructuras básicas previstas en el Proyecto de Infraestructuras Municipales para el desarrollo del POM.

El desarrollo del plan propuesto podría repercutir negativamente en la conservación de los suelos clasificados con la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

Por lo tanto, este Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Toledo de Agricultura y Medio Ambiente de Toledo considera que la propuesta de Plan Parcial de Mejora para la reclasificación de suelo rústico de reserva clasificado en Plan General de Ordenación Municipal a

suelo urbanizable industrial, podría generar impactos negativos significativos sobre el medio ambiente.”

- Servicio de Medio Natural: informe de fecha 15 de julio de 2010.
- Ayuntamiento de Dosbarrios informe del Arquitecto Municipal de fecha 12 de julio de 2010.

En relación a la fundamentación legal de los informes de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y según dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha nº 1/2007, de 17 de enero, *“Entiende este Consejo, respecto a la regulación transcrita, que, aun cuando se refiere a figuras de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, también resulta de aplicación en el dictamen previo y vinculante que aquélla ha de emitir en supuestos que, como el que ahora se analiza, nos encontramos ante Planes Parciales que pretenden modificar la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, según establecen los artículos 38.4 y 39.7.b) del TRLOTAU. Ello es así por cuanto el criterio que aquélla ha de manifestar respecto de la aprobación definitiva de planeamiento que, aun siendo de competencia municipal, el legislador ha querido que cuente con la garantía que supone un informe no solamente preceptivo sino además vinculante. En ambos casos la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística estaría velando por el cumplimiento de un mismo fin, cual es la adecuación del planeamiento cuya aprobación se pretende a la ordenación urbanística de aplicación”*; por lo que el examen del instrumento de planeamiento que contiene la ordenación urbanística se ha de contrastar con la formación de los intereses comunitarios en liza que se formulan en cualquiera de las letras del art. 37.3 TRLOTAU de forma que su tutela, la cual compete a la Administración autonómica y justifica el carácter vinculante del informe, se impone por su prevalencia a los intereses locales especificados en el planeamiento. (STC 170/89; STS 18-05-1992, 22-09-1992, 21-02-1994, 25-10-1995, 16-02-1998).

Si bien el informe que en esta fase compete evacuar a la Comisión de Concertación no se formula sobre un instrumento de planeamiento, sino sobre el documento de la consulta previa de viabilidad, lo cierto es que este último servirá de base para proyectar el Programa de Actuación Urbanizadora a través del cual se gestionará la ejecución del Sector de la actuación de transformación urbanística y debido a que integrará una Alternativa Técnica con un Plan Parcial de Mejora los argumentos del Consejo Consultivo citados se anticipan a esta fase haciendo las advertencias oportunas relacionadas con la posible infracción de los intereses supramunicipales listados en el art. 37.3 TRLOTAU.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.b) y 36.3 TRLOTAU y 11 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 la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA A SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL,

PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE CABAÑAS DE YEPES en sentido desfavorable por infracción del artículo 37.3.d) TRLOTAU.

2.4.- CASASBUENAS. EXPTE 028/10. Consulta previa de viabilidad del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Mejora “PAU Sector Exterior Terciario”, promovido por Leramina, S.A.

A las 10.57 horas por el ponente se expone el cuarto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

La presente consulta de viabilidad tiene por objeto la reclasificación de unos terrenos actualmente clasificados como Suelo no Urbanizable Común, según el Plan de Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio, como Suelo Urbanizable para desarrollo de un sector de uso global Terciario, con fines turísticos.

Dichos terrenos forman parte de las siguientes fincas catastrales: Parcela 4 y 5 del polígono 6 y parcela 1 del polígono 8.

La DT1ª TRLOTAU sobre “Régimen de suelo”, establece que el régimen de suelo clasificado como “no urbanizable o rústico” por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley, será el del Suelo Rústico de Reserva (SRR) cuando no esté sujeto a especiales medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o ambientales singulares, y el del Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRnUEP) si ocurre lo contrario.

Dichos terrenos están situados al este del núcleo urbano entre el arroyo Guajaraz y la carretera CM-4013.

Según documento de consulta previa no existen edificaciones preexistentes en el ámbito del sector.

El PAU pretende establecer el ámbito de ejecución concreto y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva para la creación de un complejo de uso global terciario de vocación turística, hotelera y educativa, aprovechando las instalaciones deportivas existentes al sur de Layos.

La propuesta presentada define diversos parámetros urbanísticos: 9

- Uso global Terciario
- Uso mayoritario Terciario Hotelero
- Usos Compatibles Dotacional público o privado.
- Superficie de la actuación 246.816,00 m².
- Aprovechamiento tipo area reparto 0,10129 ua/m².
- Coeficiente de ponderación uso terciario 1.00
- Edificabilidad bruta 0.10129 m²/m²

- Aprovechamiento objetivo 25.000 m².

Cesiones y dotaciones públicas:

- Zonas verdes 24.681,60 m².
- Dotaciones: 12.340,80 m².
- Suelo urbanizado capaz de materializar el 10% Atipo para patrimonio público de suelo 2.500 u.a.

Durante el trámite de concertación Interadministrativa del expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

- Delegación Prov. de Agricultura y Desarrollo Rural (Servicio de Desarrollo Rural): Informe de 13/04/2010. No son previsibles afecciones sobre montes públicos, vías pecuarias. **La zona alberga hábitats de protección especial** y deberá respetarse la separación preceptiva a las explotaciones ganaderas porcinas existentes. Se hace la indicación de que en el ámbito existen hábitats de protección especial de CM que deben ser adscritos a la categoría de Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural, en aplicación del art. 93 de la Ley 9/99 de conservación de la naturaleza y del art. 5 del RSR.

Estos terrenos deben excluirse obligatoriamente del ámbito de la actuación urbanizadora, pues no cabe la posibilidad de reclasificación de SRnUEP.

Delegación Prov. de Industria, Energía y Medio Ambiente. (Servicio de Evaluación ambiental): Deberá someterse a evaluación ambiental. Se indica que el proyecto se localiza en zonas de dispersión del águila imperial ibérica y zona de importancia de águila imperial ibérica y buitre negro, definidas en sus respectivos planes de recuperación y conservación, y especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de CM, por lo que podría tener afecciones significativas a estas especies.

Se señala que el proyecto se debería ceñir a los cascos urbanos ya existentes o al entorno inmediato de los mismos, pues de esta forma se generan efectos negativos, tanto ambientales como sociales, por segregación de la población, y económicos por mantenimiento de servicios básicos.

Se observa que el ámbito físico del sector informado por el Servicio de Evaluación Ambiental no es el mismo que el que se indica en el documento aportado en esta Delegación, pues incluye una parcela catastral más.

- Organismo Autónomo de Espacios Naturales. Informe de 02/12/2009.- Este informe indica que los usos turísticos y deportivos pretendidos en los terrenos objeto de consulta se consideran incompatibles, ya que de acuerdo con el art. 5 RSR se considerarán adscritos a las diferentes categorías de SRnUEP: los cauces y sus zonas de protección (protección ambiental), los terrenos que presenten hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial y las formaciones boscosas naturales (protección natural), y los terrenos que merezcan una especial protección por su valor estético, cultural o natural que no puedan ser incluidos en las categorías de protección precedentes (protección paisajística).

También expone que el proyecto está incluido en zona de dispersión del Águila Imperial y zona de importancia del águila Imperial y Buitre negro, incluidas en planes de recuperación y conservación de estas especies amenazadas y en peligro de extinción.

El informe concluye que la realización del proyecto supondrá una grave pérdida de hábitat para las especies mencionadas al modificar las características del mismo. Y especifica que únicamente sería viable la reclasificación de suelo Rústico a urbanizable en los terrenos colindantes a la carretera CM-4013 de Toledo a Piedrabuena, respetando en todo momento las zonas de protección de los hábitats naturales presentes en la zona.

Según este informe no es viable la actuación urbanizadora que se propone.

- Confederación Hidrográfica del Tajo
 - o Abastecimiento 03/08/2010: No se pronuncia sobre existencia de recurso, queda supeditado a que se aclare por el Ayuntamiento la procedencia del recurso.
 - o Afecciones: 03/08/2010 establece que el ámbito está afectado por varios afluentes innominados del arroyo Guajaraz. No se ha presentado estudio hidrológico-hidráulico y planos con estimación del dominio público hidráulico y zona de policía, así como delimitación de las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias. No es posible evaluar las afecciones que podrían producirse sobre los cauces públicos con su desarrollo.
- Dirección General del Agua. Servicio Regional de Infraestructura hidráulica
 - o Abastecimiento 16/03/2010.- La Consejería de OT y V, no tiene competencias sobre el sistema de abastecimiento de Casasbuenas. El pronunciamiento de este Organismo sobre la existencia de recurso hídrico queda supeditado a que el Ayuntamiento aclare el origen del mismo y que obtenga, en caso de ser encargado del suministro, el informe de la Mancomunidad de servicios "Cabeza del Torcón".
 - o Saneamiento: 16/03/2010.- La Consejería de OT y V, no tiene competencias sobre el sistema de saneamiento y depuración de Casasbuenas. La actuación prevé la conexión de la red de saneamiento con la depuradora del campo de golf de Layos para lo que es necesaria la conformidad de la entidad explotadora de la misma y la conformidad sobre la capacidad de los colectores para absorber el caudal vertido.
- Dirección. Gral. de Carreteras. Consejería OT y Vivienda: Informe de 05/10/2010. No se pronuncia sobre servidumbres acústicas en el entorno de las carreteras, por mandato del art. 11 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido Los terrenos correspondientes al dominio público y zonas de servidumbre de la carretera que formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como SSGG de infraestructuras (art. 27.5 de la ley 9/1990 de carreteras y caminos de CM, modificada por la Ley 2/2009 de 14 de mayo.). Se deberá solicitar autorización del acceso definitivo. El acceso propuesto en la CM-4013 no es viable, ya que no cumple las condiciones necesarias de visibilidad.

- Delegación Prov., de Cultura, Turismo y Artesanía (Servicio de Patrimonio Cultural). Informe de 15/03/2010.- Se debe elaborar preventivamente un **Estudio de Valoración de Afecciones** al Patrimonio Histórico debido a la existencia de elementos de interés arqueológico inventariados en el ámbito de protección A1. Arroyo del Guajaráz.
- Delegación Prov. de Salud y Bienestar Social (Servicio de Salud pública): Informe 03/03/2010.- No se encuentran inconvenientes sanitarios.

Por último, y en relación con el Informe Único de Concertación Interadministrativa, deberá tenerse en cuenta el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha nº 1/2007, de 17 de enero, referente a la fundamentación legal de los informes de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en el cual *“Entiende este Consejo, respecto a la regulación transcrita, que, aun cuando se refiere a figuras de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, también resulta de aplicación en el dictamen previo y vinculante que aquélla ha de emitir en supuestos que, como el que ahora se analiza, nos encontramos ante Planes Parciales que pretenden modificar la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, según establecen los artículos 38.4 y 39.7.b) del TRLOTAU. Ello es así por cuanto el criterio que aquélla ha de manifestar respecto de la aprobación definitiva de planeamiento que, aun siendo de competencia municipal, el legislador ha querido que cuente con la garantía que supone un informe no solamente preceptivo sino además vinculante. En ambos casos la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística estaría velando por el cumplimiento de un mismo fin, cual es la adecuación del planeamiento cuya aprobación se pretende a la ordenación urbanística de aplicación”*

De lo anterior se deduce que en el examen del instrumento de planeamiento que contiene la ordenación urbanística se ha de contrastar con la formación de los intereses comunitarios en liza que se formulan en cualquiera de las letras del art. 37.3 TRLOTAU de forma que su tutela, la cual compete a la Administración autonómica y justifica el carácter vinculante del informe que se impone por su prevalencia a los intereses locales especificados en el planeamiento. (STC 170/89; STS 18-05-1992, 22-09-1992, 21-02-1994, 25-10-1995, 16-02-1998).

Si bien el informe que en esta fase compete evacuar a la Comisión de Concertación no se formula sobre un instrumento de planeamiento, sino sobre el documento de la consulta previa de viabilidad, lo cierto es que este último servirá de base para proyectar el Programa de Actuación Urbanizadora a través del cual se gestionará la ejecución del Sector de la actuación de transformación urbanística y debido a que integrará una Alternativa Técnica con un Plan Parcial de Mejora los argumentos del Consejo Consultivo citados se anticipan a esta fase haciendo las advertencias oportunas relacionadas con la posible infracción de los intereses supramunicipales listados en el art. 37.3 TRLOTAU.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1.- La documentación remitida para informe según el art. 10.6 TRLOTAU en relación con el art. 10.1.b) TRLOTAU, no incluye la justificación del inicio de los trabajos de redacción del POM, acreditación necesaria para posibilitar una actuación urbanizadora en Casasbuenas, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo. Se entienden

iniciados los trabajos de redacción del POM con la formalización del correspondiente contrato de servicios.

2.- Por otra parte, no queda garantizada la obtención del suelo y la ejecución, calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras viarias, de abastecimiento, saneamiento y eléctricas para la dotación de los servicios precisos para el desarrollo con el trazado propuesto en plano P.04 sobre propuesta de nuevos enlaces y conexiones que atraviesan terrenos clasificados como SRNUEPa.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.b) y 36.3 RSR y 11 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 la CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA "PAU SECTOR EXTERIOR TERCIARIO" PROMOVIDO POR LERAMINA, S.A., **en sentido desfavorable por infracción del art. 37.3 TrLOTAU.**

2.5.- LA VILLA DE DON FADRIQUE EXPTE. 001/10 PL. Plan Especial de Reforma Interior de la UE-1 definida por las Normas Subsidiarias para uso residencial, promovido por el Ayuntamiento de La Villa de Don Fadrique.

A las 11.05 horas por el ponente se expone el quinto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

El planeamiento urbanístico vigente en La Villa de Don Fadrique está constituido por la Revisión de Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha de 10 de octubre de 1996 (D.O.C.M. 10-12-96.)

El objeto del presente PERI es organizar la actividad de ejecución de la UE-1, clasificada por las NNSS como Suelo Urbano a desarrollar mediante PERI para uso Residencial, en donde se dispondrán hasta 6 manzanas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas

La superficie total del ámbito de actuación es de 26.290,59 m², según medición topográfica, situados al oeste del municipio, con acceso por la calle San Juan, y sus límites son:

Al norte con la calle San Gregorio, que separa al ámbito con el resto de terrenos urbanos.

Al sur con la calle San Juan, que separa al ámbito con el resto de terrenos urbanos.

Al este con suelo urbano consolidado.

Al oeste con suelo no urbanizable común (rústico de reserva).

El ámbito comprende 3 parcelas, de las cuales la mayor de ellas representa más del 83 % de la superficie de la actuación. Las NNSS definen y delimitan este ámbito denominándolo UE-1.

Se aporta documentación gráfica de la estructura de la propiedad, mencionándose en memoria que en los terrenos no se realiza ningún uso, si bien se encuentran varias edificaciones ruinosas que serán demolidas.

No se aprecia ninguna afección sectorial, a excepción de tres chimeneas incluidas dentro del Catálogo de Edificaciones Industriales de Castilla-La Mancha en torno a las cuales se estructura la zona verde.

En cuanto a la ordenación propuesta, se disponen tres viales que comunican las calles San Juan y San Gregorio y uno intermedio que une los anteriores. Se dispone la cesión de dos parcelas para zona verde, existiendo en cada una de las mismas una chimenea, como elemento incluido dentro del Catálogo de Edificaciones Industriales de Castilla-La Mancha, y una tercera en suelo lucrativo.

No se menciona en memoria las infraestructuras existentes, ni se aporta documentación gráfica respecto del trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos, si bien se indica en memoria que se encuentran en los linderos Norte y Sur, concentrándose en las calles San Juan, urbanizada, a falta de pavimentación y acerado y San Gregorio, que está totalmente urbanizada.

La propiedad de los terrenos corresponde a tres propietarios, siendo Daligo S.L. el propietario mayoritario.

Los principales parámetros urbanísticos contenidos en la propuesta son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN ESPECIAL :	PLANEAMIENTO:
Superficie Ordenada:	26.290,59 m ²	---
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	17.526,59 m ²	---
Edificabilidad neta	1 m ² / m ²	
Coeficientes de homogeneización	No se indican	---
Aprovechamiento. Lucrativo homogeneizado (Edificabilidad x Coef.homog.)	28.015,25 m ² c	---
Aprovechamiento Tipo	1,0666 m ² / m ²	---
Superficie neta	17.526,59 m ²	---
Densidad	No indica	No indica
Cesión mínima	ver tabla de estándares	10% zona libre de uso público
Aprovechamiento no apropiable	ver tabla de estándares	10% del aprovechamiento medio.

ORDENANZA:	PLAN PARCIAL:	PLANEAMIENTO: (según ordenanza 2).
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Fondo máximo	No indica	No indica

ORDENANZA:		PLAN PARCIAL:	PLANEAMIENTO: (según ordenanza 2).
Retranqueos	Laterales	No indica.	No indica en ningún caso.
	Anterior		
	Posterior		
Nº plantas máximo		2 plantas (baja + 1) en calles de ancho < 10 m 3 plantas (baja + 2) en el resto.	2 plantas (baja + 1) en calles de ancho < 10 m 3 plantas (baja + 2) en el resto.
Altura máxima		7 m en calles ancho < 10 m 9,50 m a cornisa en el resto.	7 m en calles ancho < 10 m 9,50 m a cornisa en el resto.
Ocupación		80 % o la preexistente.	80 % o la preexistente.
Edificabilidad neta		La resultante de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas permitidas.	La resultante de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas permitidas.
Nº máximo de viviendas		---	---
Aparcamientos		No indica	No se indica.

En cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana:

Parámetros	TRLOTAU-RP	MP	
Superficie a ordenar	---	26.290,59 m ²	
Zonas Verdes	1/3 de 26.290,59 m ² m ² = 8.763,53 m ²	2.630,00 m ²	8,739 ,00 m ²
Dotacional		804,00 m ²	
Red Viaria		5.305,00 m ²	
Superficie neta	---	17.526,59 m ²	
Instalaciones propias	---	25,00 m ²	
Total superficie ordenada		26.290,59 m ²	
Suelo 15% Aprovechamiento	Disp. Adicional 3º ley 2/2009	1.755,00m ²	
Aparcamiento	No obligatorio según art. 23 del R.P.	83 plazas en viario	

La Comisión de Concertación Interadministrativa , examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a) TRLOTAU y 5 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 el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-1, DEFINIDA POR LAS NN SS PARA USO RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE DON FADRIQUE. de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- Puesto que el municipio dispone de NN.SS. sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, 1.3.c) del TRLOTAU, **la ejecución se debe llevar a cabo a través de Obra Pública Ordinaria**, en el régimen previsto en el artículo 69.2 apartado.2.2 del TRLOTAU.

2.- En cuanto a los informes sectoriales:

- Se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica y la Dirección General del Agua, una vez establecido el parámetro de Densidad Poblacional que se establece en el art. 24.1.d) TRLOTAU, en virtud de la ley 2/2009.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe del Sescam, la Consejería de Salud y Bienestar Social conforme al art. 138 RP y 4.2 de la Ley 1/94, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha y de una entidad competente en la materia.
- Se solicitara informe a Medio Ambiente, en relación con la necesidad de evaluación de proyectos de obra civil o urbanización.
- Se condicionará la realización de la obra civil a las actuaciones que el informe de patrimonio indica en su informe de fecha 08-02-2008, debiéndose obtener, una vez realizadas dichas actuaciones el informe de viabilidad del proyecto de obra civil. por parte de dicho organismo.

3.- En cuanto a la tramitación:

Se deberá emitir Certificado del resultado de información pública, dado que únicamente se ha emitido una diligencia.

4.- En cuanto a la documentación técnica:

- Se modificará en la documentación gráfica y en la memoria, el cómputo de la cesión de infraestructuras para que ésta no se incluya como cesión pública, dado que en realidad es una cesión privada a gestionar por la compañía suministradora correspondiente.
- Se completará la ficha urbanística de la UE-1 con el parámetro de la edificabilidad.
- Se incluirá en su caso, a la vista del informe de Patrimonio, el pertinente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos según se indica el art. 94 del Reglamento de Planeamiento, modificando en su caso la calificación del suelo en dónde se sitúa la chimenea con suelo lucrativo.
- Se aportarán planos de ordenación completando los que se refieran a la red viaria en cuanto a la determinación de características geométricas y perfiles, señalando al menos las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, según se indica en el art. 95.2.b) del RP.

- Se aportarán planos de ordenación incluyendo el trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos, según se indica en el art. 95.2.c) del RP.

2.6.-LA VILLA DE DON FADRIQUE EXPTE. 002/10 PL. Plan Especial de Reforma Interior de la UE-2 definida por las Normas Subsidiarias para uso residencial, promovido por el Ayuntamiento de La Villa de Don Fadrique.

A las 11.07 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, relativo al sexto apartado del punto dos del orden del día:

El planeamiento urbanístico vigente en La Villa de Don Fadrique está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha de 10 de octubre de 1996; (D.O.C.M. 10-12-96.)

El objeto del presente PERI es organizar la actividad de ejecución de la UE-1, clasificada por las NNSS como Suelo Urbano a desarrollar mediante PERI para uso Residencial, en dónde se dispondrán hasta 8 manzanas para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas

La superficie total del ámbito de actuación es de 25.095,83 m², según medición topográfica, situados al este del municipio, con acceso por la calle Félix Rodríguez de la Fuente, y sus límites son:

- Al norte con la calle Paseo de Ronda, que separa al ámbito con el resto de terrenos urbanos y la colada del Camino Provincial (según informe sectorial).
- Al sur con la calle Golondrina, que separa al ámbito con el resto de terrenos que se segregaron en su día de la UE-2 y que en la actualidad está prácticamente desarrollados.
- Al oeste con la calle Félix Rodríguez de la Fuente, que lo separa del suelo urbano consolidado.
- Al este con suelo no urbanizable común (rústico de reserva).

El ámbito comprende hasta 11 parcelas, de las cuales la mayor de ellas representa más del 52 % de la superficie de la actuación. Las NNSS definían y delimitaban un ámbito denominado UE-2, cuyos límites no se corresponden con la actual UE-2, debido a las diversas modificaciones que se han producido en el proceso de su urbanización, dando como resultado en la actualidad otro ámbito más irregular y pequeño al definido por las Normas. Estas modificaciones han consistido en una segregación principal tramitada a través de un PAU (Exp. 121/00 PL, CPU 21/12/00), y otras 4 segregaciones de parcelas más pequeñas que se han ido urbanizando, al parecer, sin que opere ningún otro instrumento urbanístico.

Se aporta documentación gráfica de la estructura de la propiedad, mencionándose en memoria que en los terrenos no se realiza ningún uso. No se aprecia ninguna afección, sin embargo en el informe sectorial aportado desde la Dirección General de Política Territorial se indica que el ámbito limita al norte con la vía pecuaria "Colada del Camino Provincial", indicándose una serie de consideraciones.

En cuanto a la ordenación propuesta, se modifica la ordenación viaria establecida por las NNSS, suprimiendo la trama en horizontal que parte de la calle Félix Rodríguez de

la Fuente, y disponiendo otra trama en vertical con dos viales en el interior de la manzana y que comunican la calle en dónde se supone la vía pecuaria con el desarrollo al sur. Se dispone la cesión de dos parcelas una de ellas para zona verde y la otra para dotacional.

Se menciona en memoria que las infraestructuras existentes se encuentran en la calle Félix Rodríguez de la Fuente, que está totalmente urbanizada. No se aporta documentación gráfica respecto del trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos.

La propiedad de los terrenos corresponde a múltiples propietarios, siendo Brosse S.A. el propietario mayoritario.

Los principales parámetros urbanísticos contenidos en la propuesta son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN ESPECIAL:	PLANEAMIENTO:
Superficie Ordenada:	25.095,83 m2	---
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	13.532,11 m2	---
Edificabilidad neta	no indica	
Coeficientes de homogeneización	No se indican	---
Aprovechamiento. Lucrativo homogeneizado (Edificabilidad x Coef.homog.)	No se indica	---
Aprovechamiento Tipo	0,6124m2/ m2	---
Superficie neta	13.532,11 m2	---
Densidad	No indica	No indica
Cesión mínima	ver tabla de estándares	10% zona libre de uso público
Aprovechamiento no apropiable	ver tabla de estándares	10% del aprovechamiento medio.

ORDENANZA:	PLAN PARCIAL:	PLANEAMIENTO: (según ordenanza 2).
Parcela mínima	100 m2	100 m2
Frente mínimo	6 m	6 m
Fondo máximo	No indica	No indica
Retranqueos	Laterales Anterior Posterior	No indica en ningún caso.
Nº plantas máximo	2 plantas (baja + 1) en calles de ancho < 10 m	2 plantas (baja + 1) en calles de ancho < 10 m

	3 plantas (baja + 2) en el resto.	3 plantas (baja + 2) en el resto.
Altura máxima	7 m en calles ancho de 10 m	7 m en calles ancho < 10 m 9,50 m a cornisa en el resto.
Ocupación	80 % o la preexistente.	80 % o la preexistente.
Edificabilidad neta	La resultante de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas permitidas.	La resultante de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas permitidas.
Nº máximo de viviendas	---	---
Aparcamientos	No indica	No se indica.

En cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana:

Parámetros	TRLOTAU-RP	MP
Superficie a ordenar	---	25.095,83 m2
Sistemas Generales)	No precisa	No contempla
Zonas Verdes	1/3 de 25.095,83 m2= 8.365,28 m2	2.210,00 m2
Dotacional		---
Red Viaria		6.353,72 m2
Superficie neta	---	13.532,01 m2
Instalaciones propias	---	No indica
Total superficie ordenada (no coincide con la existente)		22.095,73 m2
Suelo 10% Aprovechamiento	Disp. Adicional 3º ley 2/2009	1.353,21m2
Aparcamiento	No obligatorio según art. 23 del R.P.	83 plazas en viario

La Comisión de Concertación Interadministrativa , examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a) TRLOTAU y 5 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 el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-2 DEFINIDA POR LAS NN SS PARA USO RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE DON FADRIQUE. de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- Puesto que el municipio dispone de NN.SS. sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, 1.3.c) del TRLOTAU, **la ejecución se debe llevar a cabo**

a través de Obra Pública Ordinaria, en el régimen previsto en el artículo 69.2 apartado.2.2 del TRLOTAU.

2.- En cuanto a los informes sectoriales:

- Se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica y la Dirección General del Agua una vez establecido el parámetro de Densidad Poblacional que se establece en el art. 24.1.d) TRLOTAU, en virtud de la ley 2/2009.
- Se deberá aportar informe de la Consejería de Cultura, en relación con la posible afección al Patrimonio Cultural e Histórico.
- Se solicitará informe al órgano con competencias en Medio Ambiente, en relación con la necesidad de evaluación de proyectos de obra civil o urbanización ejecutados mediante obra pública ordinaria.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe del Sescam, la Consejería de Salud y Bienestar Social conforme al art. 138 RP y 4.2 de la Ley 1/94, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha y de una entidad competente en la materia.

3.- En cuanto a la tramitación:

Se deberá emitir y aportar al expediente el Certificado del resultado de información pública, no siendo válido el documento de fecha 14-12-2009 denominado “diligencia”.

4.- En cuanto a la documentación técnica:

- Se ajustará el perímetro de la actuación UE-2 a la delimitación que figura en las Normas, incluyendo todas las parcelas contenidas en inicio en dicha delimitación, exceptuando la zona sur segregada, dado que esta zona si dispone de instrumento de ordenación. Asimismo se revisará y ajustará la superficie y disposición de las cesiones y parámetros afectados a esta delimitación
- Se deberá reconsiderar y denominar al Plan Especial de Reforma Interior como de Mejora, en vez de Desarrollo, dado que modifica la ordenación estructural (delimitación preliminar de ámbitos de reforma interior) y detallada (trazado de la trama urbana)
- Se deberá recalcular el Aprovechamiento Tipo conforme a los art. 71 del TRLOTAU y 33 del RP, teniendo en cuenta que las diferencias de AT entre unidades para las que el Planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%, y teniendo en cuenta asimismo el coeficiente de ponderación aplicable al porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cesión municipal.
- Se revisará la superficie total del área de reparto sobre la que se actúa, indicada en la memoria en el apartado 1.1.2, pág. 9, dado que no coincide con la reflejada en documentación gráfica ni con la utilizada en los cálculos del aprovechamiento tipo
- Se justificará y determinará el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías

generadas por la actuación sobre la base de la Disposición Transitoria Tercera de la ley 2/2009.

- La memoria del PERI se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 TRLS 2008 y 30.3 TRLOTAU basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.
- Se aportará, como anexo a la memoria del PERI, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas...), y se completará incluyendo el parámetro de densidad poblacional máxima, según se establece en el art. 24.1.d) del TRLOTAU, con el fin de que, a modo de documento de refundición, se pueda utilizar para reemplazar la antigua documentación de las NN.SS.
- Se incluirá a la vista del informe de la Dirección General de Política Forestal de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, documentación gráfica y escrita que contenga las consideraciones expuestas respecto a la vía pecuaria, realizando en su caso las modificaciones oportunas en la ordenación detallada para dar cumplimiento a las mismas, teniendo en cuenta que deberán excluirse del ámbito los terrenos de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por protección Natural correspondientes a la vía pecuaria.
- Se aportarán planos de ordenación completando los que se refieran a la red viaria en cuanto a la determinación de características geométricas y perfiles, señalando al menos las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, según se indica en el art. 95.2.b) del RP.
- Se aportarán planos de ordenación incluyendo el trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos, según se indica en el art. 95.2.c) del RP.
- Se aportará soporte informático de los planos de información y de ordenación del PERI.

2.7.- MENASALBAS EXPTE. 088/10 PL. Modificación puntual nº1 del Plan de Ordenación Municipal, promovida por el Ayuntamiento de Menasalbas.

A las 11.11 horas el ponente de la Comisión procede a la exposición del séptimo apartado del punto segundo del orden del día.

La presente modificación puntual tiene por objeto la innovación de la normativa para el suelo rústico regulada en el POM aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29 de septiembre de 2008 y, en concreto, sobre los usos admisibles en SRNUEP ambiental, paisajística o de entorno. La finalidad primordial consiste en admitir la implantación de usos no contemplados por dicha normativa que se consideran compatibles con la conservación del régimen de especial protección. Se refieren a usos relacionados con la puesta en valor y divulgación educativa de los recursos naturales ambientales y paisajísticos, así como permitir instalaciones asociadas al sector primario.

Así, la Modificación nº 1 que se propone, se concreta en los siguientes puntos:

- **Modificación Puntual del art. 7.2.2:** En esta categoría de suelo se mantiene el apartado a) y se modifica el apartado b) que quedará redactado de la siguiente forma:

b) Los citados en el art. 54.1.3. a) del TRLOTAU y de los citados en el art. 54.1.3.b) del mismo TRLOTAU se admitirán los equipamientos colectivos, recreativo, de turismo rural ó de servicios y dotacional privado que resulten compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

- **Modificación del art. 7.2.4:** En esta categoría de suelo se mantiene el apartado a) y se modifica el apartado b) que quedará redactado de la siguiente forma:

b) Los citados en el art. 54.1.3 a) del TRLOTAU y de los citados en el art. 54.1.3.b) del mismo TRLOTAU se admitirán los equipamientos colectivos, actividades industriales vinculadas directamente con el sector primario, recreativo, de turismo rural ó de servicios y dotacional privado que resulten compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección.

En cuanto a la justificación de dicha Modificación, el Plan de Ordenación Municipal de Menasalbas aprobado definitivamente por la C.P.U. en fecha 29 de septiembre de 2008, plantea un modelo de territorio basado según el punto 10 del citado documento en los siguientes objetivos:

- Clasificación de suelo para albergar el crecimiento demográfico de la población.
- Demanda de suelo para la instalación de talleres y pequeñas industrias.
- Solución a las numerosas instalaciones de ganadería que mantiene la actividad económica de la población.
- Establecer limitaciones en el medio ambiente, cauces públicos, infraestructuras territoriales y protección del patrimonio cultural.

En este sentido el P.O.M. clasifica una gran extensión de su territorio como SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA, dividido a su vez en dos categorías Espacios naturales protegidos y zonas sensibles y Zonas boscosas, hábitats naturales y elementos geomorfológicos de interés, en aras de ordenar y proteger los valores naturales, paisajísticos y ambientales con que cuenta el municipio.

No obstante, la Norma en este caso es contradictoria en sus postulados y se aleja de la realidad socioeconómica del municipio, dado que al mismo tiempo que pretende preservar de manera estricta y casi obsesiva los recursos naturales y agropecuarios

del territorio, impide por otra parte su adecuada explotación, al prohibir determinados usos íntimamente asociados al mismo.

Hay que resaltar que el municipio de Menasalbas cuenta con un tejido socioeconómico basado fundamentalmente en la ganadería extensiva al aire libre e intensiva estabulada, cuestión que se ve reflejada en las numerosas instalaciones de este tipo que aparecen diseminadas por todo su territorio (incluido el entorno próximo a la zona residencial). Este factor ha propiciado la constitución de entidades cooperativas cuyo objetivo primordial es la optimización en la gestión de recursos necesarios para su desarrollo y cuyo funcionamiento requiere de la instalación de plantas de almacenamiento y distribución de piensos, alejados de cualquier núcleo residencial.

Dado que según lo dispuesto en el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico, la realización de usos, actividades y actos en SRNUEP requiere que se encuentren expresamente permitidos por el planeamiento aplicable, y que a la vista de lo dispuesto en el art. 24.1.f) TRLOTAU y 19.7 RP la innovación propuesta afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, procede el informe del art. 10.1.a) y 10.6 TRLOTAU.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, **ACUERDA** por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a) y 11 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 la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE MENASALBAS **en sentido favorable, a expensas del resultado del ulterior trámite de Evaluación Ambiental de la modificación del Plan de Ordenación Municipal.**

3º.- Ruegos y preguntas.

El Sr. Presidente señala que la próxima Comisión de Concertación Interadministrativa podría celebrarse en el plazo de un mes, si bien lo anterior se condiciona a que los diferentes expedientes administrativos que deban ser sometidos a consideración de dicho órgano cuenten con la documentación necesaria.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11.19 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

VºB EL PRESIDENTE

Fdo. Elvira Cabanas Plana.

Fdo. Félix Ortega Fernández

