

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE TOLEDO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 3/2011. DE LA SESIÓN DE FECHA DE 18 DE MAYO DE 2011

En Toledo, a 18 de mayo de 2011, siendo las 13.00 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. Isabel M^a. Moreno Díaz, 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.

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 31 de marzo de 2011, 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 31 de marzo de 2011.

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. EL ROMERAL. EXPTE. 083/08 PL. Plan de Ordenación Municipal promovido por el Ayuntamiento de El Romeral.

A las 13:05 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:

1.- ANTECEDENTES

El objeto del presente documento es la ordenación integral del término municipal de El Romeral y ha sido redactado por el estudio Gómez Atienza Arquitectos Asociados S.L. dirigidos por Julio Gómez Martín y Javier Martínez-Atienza Rodrigo.

El Romeral cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la CPU el 8 de mayo de 1984. Dicho planeamiento clasifica el suelo como urbano o no urbanizable. Define dos ordenanzas residenciales (edificación cerrada con una edificabilidad de 0,8 m²/m² y vivienda unifamiliar con una edificabilidad de 0,5 m²/m²) y una ordenanza agrícola y ganadera cuya edificabilidad no se fija.

El POM define un MODELO TERRITORIAL articulado en base a un único núcleo compacto reservando algunas áreas controladas de suelo urbanizable en continuidad con el tejido urbano y propone los desarrollos industriales en torno a la autovía A-4 y a la línea férrea Madrid-Alicante cuya separación de los núcleos vecinos minimiza el posible impacto negativo.

- Si bien en el apartado 3.1.3 de la memoria justificativa denominado "*Modelo de evolución urbana*" se indica que el número de viviendas es suficiente para cubrir las necesidades de 12 años, no se indica ningún horizonte poblacional ni se indica la capacidad de acogida actual de acuerdo con la suficiencia de las infraestructuras existentes por lo que tampoco se indica los incrementos que pudieran absorber.
- Se indica que se prestará especial atención a la protección de las zonas consideradas de interés paisajístico pero, ni se definen, ni se aporta el estudio del paisaje legalmente establecido que permita valorar y proteger los ámbitos precisos.

CLASIFICA EL SUELO en urbano, urbanizable y rústico.

Respecto al suelo urbano se define una única categoría (SUNC) con las siguientes singularidades:

- SUNC por incremento de aprovechamiento sin diferenciar los ámbitos que, de acuerdo con el coeficiente de edificabilidad definido en las ordenanzas vigentes, deberán tener diferente coeficiente de participación en las cesiones dotacionales. Tampoco se

identifican las parcelas que debido al uso tienen otro coeficiente de participación en las cesiones.

Dentro de esta categoría se han incluido diversos terrenos que el planeamiento vigente clasificaba como SNU algunos de los cuales se han justificado mediante un certificado municipal aportado como Anexo V referente a otras viviendas situadas en la C/Real de la Guardia números 75 a 93. Dichos terrenos se deberán incluir en el desarrollo colindante.

- SUNC incluido en unidades de actuación. Se definen dos unidades de actuación

Se definen 2 unidades de actuación incluidas en una única área de reparto:

Ámbito	Superficie (m ² .)	Uso global	Edificabilidad (m ² /m ² .)
UA-01	13.850	Residencial	0,5
UA-02	27.886	Residencial	0,5

Los terrenos afectados por las “*nuevas bocacalles que, sin figurar en el PDSU, se encuentran ya configuradas y resultan necesarias para dar continuidad al futuro viario de los sectores de suelo urbanizable, en especial en los ámbitos de unidades de actuación*” deberán incluirse dentro de los desarrollos correspondientes.

No se indica nada respecto al orden de prioridades.

Dentro del suelo urbanizable se diferencian entre los 21 sectores situados en el entorno del casco todos ellos de uso residencial (20 sectores) excepto uno de uso industrial. De los 3 situados en el entorno de la autovía A-4 de uso industrial.

Dentro del suelo rústico se diferencia entre el rústico de reserva y el no urbanizable de especial protección entre los que se indican las siguientes categorías y subcategorías:

- Protección ambiental que según se indica incluye las vías pecuarias y sus zonas de protección y el monte de utilidad pública Fuente Grande y Fuente Chica, aunque una vez analizada el resto de la documentación se observa que las vías pecuarias no se incluyen dentro de esta categoría e incluso se incluye dentro de los desarrollos colindantes.
- Protección natural que incluye los terrenos que forman parte de la ZEPA y del LIC. Deberán incluirse dentro de esta categoría todos los hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial existentes en el término municipal así como los montes públicos. formaciones boscosas naturales ... definidos en el artículo 5.1.b) del RSR.
- Protección estructural forestal que incluye las repoblaciones de pinos. Y, de acuerdo con el informe emitido por el Servicio Provincial de Áreas Protegidas y Biodiversidad debería incluir el resto del suelo rústico no incluido en ninguna otra categoría en la subcategoría de protección Agrícola en la que “*solamente debería permitirse la construcción de nuevas edificaciones ligadas a explotaciones agrarias y usos dotacionales*”.
- Protección Cultural que incluye los ámbitos de interés arqueológicos determinados por la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura. Se excluyen de esta clasificación los terrenos incluidos dentro del Cerro de del Santo que pasa a formar parte del sistema local de zonas verdes del suelo urbano y los que se incluyen dentro del sector residencial R-17.
- Protección paisajística o de entorno. Dado que no se aporta estudio de paisaje, no se define esta subcategoría, aunque en diversos partes de la memoria se hace referencia

a la “atención en la defensa y protección de las zonas consideradas de especial interés paisajístico”.

Si bien se definen diversos SISTEMAS GENERALES de comunicaciones, de dotaciones y equipamientos comunitarios y de espacios libres, distinguiendo entre los existentes y los previstos, aunque no se justifican ni se cuantifican las necesidades existentes ni las generadas por el propio POM.

– Sistema general de comunicaciones (SG DC)

- a) Red viaria existente incluyendo las actuales carreteras de conexión de Tembleque, Lillo y La Guardia así como la autovía A-4. Se incorpora la nueva carretera de conexión entre el núcleo y la zona industrial que a su vez sirve de conexión con la autovía que discurre por el actual “camino del Presado” y que según se indica “*el recorrido definido en los planos del POM tendrá carácter de indicativo, pendiente de una exacta concreción en el desarrollo de la documentación urbanística correspondiente*” Se supone que su desarrollo definitivo se ha de definir en el correspondiente instrumento de planeamiento (PEI) cuyas determinaciones debe establecer claramente el propio POM máxime cuando su desarrollo se adscribe a los sectores industriales uno de los cuales está en tramitación.

En el convenio que se incorpora como Anexo de la memoria justificativa la ejecución de esta carretera se adscribe a los sectores I-02 e I-03 por lo que además de establecer un desigual reparte de beneficios y cargas dentro del área de reparto contradice el resto de la documentación del POM.

Dentro de los sistemas generales se incluye la zona de servidumbre del tramo de autovía correspondiente a los desarrollos industriales. Dado que dicha carretera es de titularidad estatal, no es de aplicación la Ley 9/1990. Por lo que de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional segunda deberá clasificarse como SRNUEPI

- b) Red ferroviaria correspondiente a los tramos de ferrocarril Madrid- Alicante que cruza el término municipal y las dos estaciones (actualmente apeaderos) la propia de El Romeral y la de Tembleque incorporándose un nuevo apeadero. Los apeaderos existentes no aparecen representados en la documentación gráfica, ni en los cuadros correspondientes.
- c) Vías pecuarias y sus zonas de protección que además de calificarse como sistema general se incluye dentro de los desarrollos previstos en SUNC y en SUB.

– Sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios (SG DE) que incluye

- a) las dotaciones y equipamientos existentes (cementerio, polideportivo, casa consistorial, colegio público, centro social, casa de la cultura y museo del Esparto);
- b) las infraestructuras existentes: depuradora y depósito de agua situado al sur de la localidad; y as redes de servicio de titularidad supramunicipal como las dos conducciones de abastecimiento de agua perteneciente a la Mancomunidad del Río Algodor.
- c) los sistemas generales previstos: ampliación del cementerio (adscrito al AR 05 Industrial casco), ejecución de la nueva depuradora y un nuevo depósito en la zona industrial de la autovía (se adscriben a dicha área de reparto AR 06)

- Sistema general de espacios libres (SG DV). Las zonas verdes existentes se califican como zonas verdes del sistema local y se prevé la ejecución de tres grandes ámbitos adscritos a los sectores residenciales incluidos en las áreas de reparto AR 02, AR 03 y AR 04 con un total de 78.461 m² que, si bien a priori parece que cubre las necesidades totales respecto a la población previstas dado que se adscriben a los futuros desarrollos de SUB hasta que no se hayan desarrollado el municipio no dispondría de

sistemas generales de zonas verdes, existiendo por tanto un déficit importante en el casco.

Los terrenos incluidos en el sector residencial R-13 no pueden clasificarse como suelo urbanizable. Con la supresión del mismo se suprimirán los sistemas generales adscritos produciendo un déficit de sistemas generales que deberá resolverse.

ÁREAS DE REPARTO:

Se definen 6 áreas de reparto: 1 en suelo urbano y las 5 restantes en suelo urbanizable:

- AR 01. Unidades de actuación en suelo urbano. UA 01 y UA02 (AT = 0,5000)
- AR 02 SUB Residencial Este. Incluye los sectores R-01, R-02, R-03, R-04, R-05, R-06, R-07, R-08, R-09, R-10, R-11 y R-17. (AT = 0,4469)
- AR 03 SUB Residencial Oeste. Incluye los sectores R-12, R-14, R-15, R-16, R-18, R-19 y R-20 (AT = 0,4457)
- AR 04 SUB Residencial Suroeste. Incluye un único sector R-13. (AT = 0,4471)
- AR 05 SUB Industrial Casco. Incluye el sector I-01 (AT = 0,9296)
- AR 06 SUB Industrial Autovía. Incluye los sectores de suelo urbanizable I-02, I-03 e I-04. (AT = 0,4618)

En el aprovechamiento tipo definido, no se han tenido en cuenta coeficientes de ponderación ni se han considerado las previsiones de vivienda con protección pública que establece el TRLOTAU.

El Área de Reparto 05 tiene un aprovechamiento tipo muy superior al definido en la otra Área de Reparto del mismo uso global (mas del doble)

El aprovechamiento tipo definido para el Área de Reparto 06 no está bien calculado puesto que incluye en el cómputo de la edificabilidad bruta de los sectores, los sistemas generales incluidos, aunque se indica que se adscriben a todo el área de reparto e incluso parece que en las fichas se establecen coeficientes de participación que no han sido definidos ni justificados en los apartados correspondientes.

Se definen 4 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

- ZOU-01. Casco.
- ZOU-02. Ampliación casco
- ZOU-03. Industrial-casco
- ZOU-04. Industrial A-4.

2.- TRAMITACIÓN

Los principales trámites que se han llevado a cabo son:

- Información pública mediante inserción de anuncio en el DOCM nº 8 de 13 de enero (45 días) y, según Certificado municipal de fecha 9 de marzo de 2011 de Diligencia de Fin de Exposición Pública de Plan de Ordenación Municipal, en el periódico "El Día de Toledo"
- Según el certificado municipal indicado durante el periodo de información pública se presentaron 8 alegaciones, 6 de organismos oficiales y dos de particulares.

Según consta en nuestros archivos se presentó una tercera alegación que, si bien, no hace referencia directamente al POM si la hace a un sector definido en el POM cuyo PAU está en tramitación y ha sido remitido por el ayuntamiento para informe de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria tercera del TRLOTAU.

Alegaciones presentadas según el certificado municipal indicado:

1. Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. –Informe de la Delegación provincial de fecha 8 de febrero de 2.011 en el que se indican una serie de alegaciones de entre las cuales destacan:
 - *“Se considera que... una superficie de más de 520 ha. es excesiva y, generaría un impacto negativo sobre las poblaciones de aves existentes...Este Servicio estima desmesuradas las expectativas planteadas por lo que se debería considerar como más idónea únicamente la posibilidad de desarrollo de la superficie perteneciente al sector I-03”*
 - *El escenario de planificación propuesto supondría septuplicar la población actual. Los sectores residenciales deberán llevarse a acabo de forma gradual y consecutiva adaptándose a un plan de etapas , es decir, que no se realizará un nuevo sector hasta que no esté el anterior altamente ocupado... El desarrollo debería comenzar en la parte más próxima al casco actual no pudiendo desarrollarse sectores aislados debido a los efectos negativos que ocasionaría.*
 - *No se considera que los usos residenciales deban estar permitidos en terrenos con valor medioambiental y para las actividades industriales e instalaciones para usos recreativos se deberá realizar consulta a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.*

2. Servicios Provinciales de Áreas Protegidas y Biodiversidad- de fecha 26 de enero de 2.011 en el que se indican las siguientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias:
 - *Los sectores industriales próximos a la ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte” además de crear una zona verde de 25 metros de anchura establecerán una franja de 100 m de anchura entre el suelo rústico no urbanizable de protección natural y el suelo urbanizable con el objeto de reducir los efectos negativos del crecimiento urbanístico.*
 - *Respecto al sector I-2 se recuerda que éste no podrá ejecutarse hasta que no esté desarrollado el sector I-3. Sólo podrán desarrollarse conjuntamente cuando exista una demanda justificada para ello.*
 - *Dentro de la documentación aportada en el ISA no existe ningún mapa de detalle que incluya las diferentes áreas, sólo se ha delimitado la situación de la ZEPA.*
 - *No se han tenido en cuenta los caminos públicos.*
 - *La regulación de uso y de actividades en Suelo Rústico de Especial Protección deberá incluir las siguientes indicaciones:*
 - *No se considera que los usos residenciales, actividades industriales y las instalaciones para uso recreativo deban estar permitidas en terrenos con este valor medioambiental y en muchos casos con altos riesgos naturales por materia de incendios forestales.*
 - *En el caso de actividades del sector primario, la edificación y/o construcción debería estar en todo caso vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable.*
 - *Debido a la amplia ocupación de suelo rústico y su transformación en suelo urbano y urbanizable se considera que el suelo rústico debe gozar de un especial nivel de protección, como suelo de protección agrícola, y solamente debería permitirse la construcción de nuevas edificaciones ligadas a explotaciones agrarias y usos dotacionales.*

3. Consejería de Educación, Ciencia y Cultura. Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo de fecha 27 de enero de 2.011 en el que se informa

favorablemente el documento indicando que “Se recuerda que se deberá presentar documento refundido completo y que cualquier modificación del instrumento urbanístico posterior a este Acuerdo, deberá volver a pasar por esta Comisión.”

4. Dirección General de Política Forestal- de fecha 8 de febrero de 2.011 en el que se indica diversas consideraciones de entre las que destaca la siguiente:
 - “Se ha reiterado en numerosos apartados que las vías pecuarias se adscriben al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Sin embargo, en la cartografía correspondiente a la Ordenación Estructural del término municipal (plano ORd. 1) aparecen incluidas en los Dotaciones y Sistemas generales DC Comunicaciones lo que no es acorde con la legislación aplicable”.
5. Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dirección General de Carreteras de fecha 14 de enero de 2.011 en el que se informa favorablemente el POM siempre que se cumplan las condiciones mencionadas en el informe.
6. Dirección General de Infraestructuras ferroviarias de fecha 18 de enero de 2.011 en el que se indica que no existe inconveniente para la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.
7. Confederación Hidrográfica del Tajo- de fecha 16 de febrero de 2.011 en el que se hacen diversas indicaciones de entre las que destaca “En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas ... el desarrollo de las actividades queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas.”
8. Alegaciones particulares. (2, aunque tenemos constancia de que se presentó otra en relación con uno de los sectores contenido del POM)

Asimismo, en el expediente consta, entre otra, la siguiente documentación:

- Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 2 de marzo de 2.010 en el que se informa favorablemente el POM en lo que respecta al contenido general del mismo con diversa limitaciones entre las que cabe destacar:

“El pronunciamiento de este Organismo relativo a la existencia de recurso se supedita a la ejecución y puesta en servicio de las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la Mancomunidad del Río Algodor, y a cuantas otras actuaciones se prevean por parte de la empresa encargada del suministro del recurso para poder asegurar la disponibilidad del mismo.

“Igualmente, dicho pronunciamiento no supone que se disponga de título legal para la utilización del recurso, significándose que para el uso de las aguas se requerirá disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo”
- Mancomunidad de aguas “Río Algodor”. Informe de fecha 21/01/2010 en el que se indica, entre otras consideraciones, las siguientes:
 1. Que la disponibilidad actual de la infraestructura hidráulica para las poblaciones abastecidas desde la Mancomunidad de Aguas del Río Algodor no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos
 2. Que las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento posibilitarán un incremento de recursos hídricos para abastecimiento.
 3. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del POM, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las

obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor.

4. Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de las infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas (obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor) deberá repercutirse en los titulares de los terrenos y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.
5. Se construirán depósitos que garanticen, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento.

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 10.1a) y 36.1 del TRLOTAU, 135.2 RPTTrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 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 DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL ROMERAL, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1. El contenido de los diversos documentos que forman parte del POM está regulado con detalle en los artículos 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento por lo que la remisión de todos ellos en soporte escrito e informático se hará cuidando que cada uno cumpla con la finalidad a la que sirven.
2. Puesto que el Plan de Ordenación Municipal se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en el DOCM nº 8 de 13 de enero de 2.011 y en el periódico El Día de Toledo, del que no se aporta ni fecha ni copia compulsada, el mismo deberá adaptar su contenido al TRLOTAU.
3. Puesto que la aprobación inicial se realizó en 2008, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 178/2010, 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, será de aplicación lo establecido en la Disposición transitoria única del mismo debiendo adaptar los documentos de ordenación al contenido de ésta. Dichos documentos se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de la documentación integrante del plan.

Sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos, se realizan las siguientes observaciones:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural:

a) Respecto al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- En el Anexo I "Justificación de la clasificación como suelo urbanizable industrial de los sectores junto a la autovía A 4" sólo se justifica la localización de los terrenos en torno a la citada autovía y a la vía Férrea Madrid- Alicante pero no justifica su dimensión. De acuerdo con los informes emitidos por diversos órganos ambientales con competencias:

1. Informe de fecha 8 de febrero de 2.011 emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente:

"Se considera que... una superficie de más de 520 ha. es excesiva y, generaría un impacto negativo sobre las poblaciones de aves existentes...Este Servicio estima desmesuradas las expectativas planteadas por lo que se debería considerar

como más idónea únicamente la posibilidad de desarrollo de la superficie perteneciente al sector I-03”

2. Informe de fecha 26 de enero de 2.011 emitido por los Servicios Provinciales de Áreas Protegidas y Biodiversidad:

Los sectores industriales próximos a la ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte” además de crear una zona verde de 25 metros de anchura establecerán una franja de 100 m de anchura entre el suelo rústico no urbanizable de protección natural y el suelo urbanizable con el objeto de reducir los efectos negativos del crecimiento urbanístico.

Respecto al sector I-2 se recuerda que éste no podrá ejecutarse hasta que no esté desarrollado el sector I-3. Sólo podrán desarrollarse conjuntamente cuando exista una demanda justificada para ello.

En consecuencia, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL) deberá clasificarse exclusivamente *“el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”*

- Deberá definirse claramente la expansión urbana que se propone para los próximos 12 años indicando expresamente el techo poblacional que se define de acuerdo con la normativa de aplicación.
- La entrada en vigor del POM se producirá a partir de la publicación del acuerdo de aprobación y de las Normas Urbanísticas, tal y como establece el artículo 42.2 del TRLRHL. Se deberá corregir la discrepancia existente entre la entrada en vigor del POM y la Ejecutividad del mismo.

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- En relación con el suelo urbano que se clasifica es preciso indicar lo siguiente:
 - Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el planeamiento vigente no se pueden clasificar como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.
 - Las parcelas situadas en la denominada calle Particular junto con dicho “vial” se incluirán dentro del desarrollo colindante puesto que el certificado municipal aportado como Anexo V indica *“Que según los datos obrantes en este Municipio las viviendas sitas en la c/Real de la Guardia números 75 a 93, sitas en el sector R-17 fueron construidas en el año 1981, por lo que serían clasificadas como suelo urbano consolidado y no como urbanizable”*, es decir, hace referencia a unas viviendas situadas en la calle paralela que por otra parte, en el documento anterior, no estaban incluidas en el sector R-17.
 - Dentro del SUNC por incremento de aprovechamiento definido, es preciso diferenciar los terrenos que, de acuerdo con el aprovechamiento preexistente lícitamente materializado, han de tener distinto coeficiente de participación en las cesiones dotacionales del sistema local.

Igualmente, es preciso definir los incrementos de aprovechamiento respecto a las parcelas calificadas con uso industrial puesto que este uso no estaba previsto en el planeamiento vigente.
- En relación con el suelo urbanizable:
 - Según se indica en la Memoria Justificativa y en la ficha de desarrollo del sector R-13 *“la ordenación definitiva dependerá del estudio de inundabilidad que se exige por sus condiciones de drenaje”* por lo que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.b) y 10.1.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de

junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, dichos terrenos deberán excluirse del proceso urbanizador. Se justificará sobre la base del informe de sostenibilidad ambiental según el art. 15.2 y 3 TRLS 2008 y lo que determine al respecto la memoria ambiental junto con el informe de adecuación.

- Con la ordenación propuesta, los terrenos en los que se ubica “El área de descanso de Camiones” crean una bolsa de suelo rústico de reserva completamente rodeada de suelo urbanizable (incluso en el término colindante) incumpliendo, en consecuencia lo establecido en los artículo 46 y 47 del TRLTAU.

Es preciso señalar lo siguiente:

1. Sobre dichos terrenos se sitúa parte de la rotonda y el vial que conforma el sistema general SG DC 7;
2. Aunque dispone de calificación urbanística mediante acuerdo de la Comisión en sesión celebrada el 16 de diciembre de 2.003 (cuyo Acuerdo se aporta como Anexo VI) no hay referencia a la licencia de obras, donde se debería indicar la vigencia de la misma. De la información disponible se deduce que no hay ninguna instalación ejecutada.

Por lo que dichos terrenos deberán tener la misma clasificación que los terrenos colindantes situados al norte y noroeste.

- En relación con el suelo rústico:

- Se deberá definir claramente en toda la documentación la clasificación propuesta para todos los terrenos así como sus categorías y subcategorías. En aquellos terrenos clasificados como suelo rústico, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el RSR, sin perjuicio de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.
- Las vías pecuarias así como sus zonas de protección se clasificarán exclusivamente como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental tal y como establece el artículo 5.1.a) del RSR y, en caso de modificar su trazado, se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Tal y como establece el artículo 3 de la Ley 9/2003, de 20-03-2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, las vías pecuarias son bienes de dominio público “inalienables, imprescriptibles e inembargables.”

- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural todos los hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial existentes en el término municipal así como los montes públicos, formaciones boscosas naturales... definidos en el artículo 5.1.b) del RSR.
- Los terrenos incluidos dentro de la zona de dominio público y protección de la vía férrea cuando no formen parte de los desarrollos previstos, deberán clasificarse (en toda la documentación) como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, tal y como establece la Disposición adicional segunda del RSR.
- Igualmente, los terrenos incluidos dentro de la zona de dominio público y servidumbre de la autovía A-4 deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras puesto que las carreteras de titularidad estatal no están reguladas por las Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

- Los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio público de los caminos de titularidad pública deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras siempre que no formen parte de los desarrollos previstos.
- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras todas las infraestructuras que sea preciso preservar como las líneas eléctricas, canales, infraestructuras de abastecimiento o saneamiento,incluyendo la franja de protección cuya dimensión dependerá del informe que para este fin deberán emitir los órganos competentes.
- Tal y como se indica en la Memoria Justificativa se prestará especial “atención en la defensa y protección de las zonas consideradas de especial interés paisajístico” debiendo clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística o de entorno los terrenos que, tras la realización del estudio del paisaje legalmente establecido, posean un valor estético, cultural o natural y no hayan sido incluidos en otras categorías. No obstante, se estará a lo que establezca el informe de sostenibilidad ambiental, la Memoria ambiental y el informe de adecuación del documento a la misma de la Consejería de Medio Ambiente.
- De acuerdo con lo establecido en el informe emitido por el Servicio Provincial de Áreas Protegidas y Biodiversidad de la Delegación provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente:

Debido a la amplia ocupación de suelo rústico y su transformación en suelo urbano y urbanizable se considera que el suelo rústico debe gozar de un especial nivel de protección, como suelo de protección agrícola, y solamente debería permitirse la construcción de nuevas edificaciones ligadas a explotaciones agrarias y usos dotacionales.

c) Respetto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:

- Se deberá establecer claramente la secuencia lógica de desarrollo de los distintos sectores mediante la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la incorporación de cada actuación urbanizadora, de acuerdo con el tamaño del municipio. Dentro de estas condiciones deberán incluirse las observaciones realizadas por los distintos órganos ambientales competentes.
- La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta en relación al viario o a otros elementos que garanticen la continuidad armónica con el suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, con el rústico. Se deberán justificar los criterios de racionalidad a los que responde la delimitación noreste del sector I-03, la delimitación entre los sectores I-03 e I-04...
- La delimitación de los sectores de suelo urbanizable colindantes con la línea férrea y la autovía A-4, así como sus zonas de protección se adaptará a los informes que para este fin han emitido los organismos competentes (ADIF y Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento), excluyendo los terrenos que deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras.

d) Respetto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación, áreas de reparto y aprovechamientos tipo y zonas de ordenación urbanística:

- Los aprovechamientos tipos definidos en cada una de las áreas de reparto para las que el planeamiento prevé un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, no pueden diferir en más de un 15% de acuerdo con lo establecido en los artículos 70.1 del TRLOTAU y 32 y 33 del RP.

- Se corregirán los errores existentes entre la edificabilidad bruta definida y el aprovechamiento tipo resultante.
- Dado que, tal y como se indica en el artículo 2.1.10 se prevé “dentro de un área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar por unidad de edificación a rendimientos económicos muy diferentes en el cálculo de aprovechamiento tipo”, deberán establecerse coeficientes de ponderación mediante un riguroso estudio de mercado que debería estar avalado por una empresa de tasación homologada, en el que se incluyan todos los usos pormenorizados que se definen incluyendo los correspondientes a las viviendas sujetas a algún régimen de protección

La reserva de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública deberá definirse de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.B.1) del artículo 24 del TRLOTAU.

e) Respecto a los sistemas generales:

- El POM deberá definir claramente todos los sistemas generales propuestos indicando expresamente el procedimiento de obtención del suelo y el de ejecución y financiación de las obras.

- Respecto a los sistemas generales de comunicación definidos:

- El sistema general denominado SG DC 6 “Carretera del Presado” se adscribe al Área de Reparto AR 06. La obtención correrá a cargo de los sectores I-02 e I-03 existiendo discrepancias importantes respecto a su ejecución. que, dada su dimensión, puede provocar importantes desequilibrios en el reparto equitativo de las cargas, por lo que es preciso corregir adecuadamente dichas discrepancias para no incumplir lo establecido en el apartado 1.e) del artículo 6 del TRLOTAU.

Se indica que “*el recorrido definido en los planos del POM tendrá carácter de indicativo, pendiente de una exacta concreción en el desarrollo de la documentación urbanística correspondiente*”. Dado que este sistema general se adscribe al Área de Reparto 06, es preciso que el instrumento de ordenación que le dé soporte legal esté tramitado con anterioridad o, al menos, simultáneamente a los desarrollos que han de ejecutarlo.

Se justificará que la carga correspondiente al mantenimiento y conservación de este Sistema General necesario para conectar los desarrollos industriales con el casco y, fundamentalmente, para que el casco urbano tenga una conexión directa a la Autovía A-4 puede imponerse a la entidad urbanística de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 135 del TRLOTAU.

- Respecto a los sistemas generales de dotaciones y equipamientos comunitarios:

- Se califican como SS.GG. existentes de infraestructuras la depuradora, el depósito de agua situado al sur y las dos conducciones de abastecimiento pertenecientes a la Mancomunidad del río Algodor sin indicar ni su estado, ni su capacidad, ni su funcionalidad, ni los ámbitos a los que da servicio... Y como SS.GG. previstos la depuradora y el depósito necesarios para los desarrollos industriales del AR 06 a la que se adscriben. Estos sistemas generales es preciso definirlos previamente.
- El informe emitido la “Mancomunidad de aguas “Río Algodor” indica, entre otras, las siguientes observaciones:

La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del POM, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor.

Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de las infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas (obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor) deberá repercutirse en los titulares de los terrenos y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

Se construirán depósitos que garanticen, con su almacenamiento, 72 horas de abastecimiento.

El POM ha de recoger adecuadamente estos deberes.

- Las necesidades de depuración deben estar perfectamente establecidas con el fin de poder definir el sistema necesario que garantice el correcto funcionamiento del sistema de acuerdo con la normativa vigente.
- El POM deberá contener todas la infraestructuras generales precisas para satisfacer las necesidades de todos los servicios urbanos legalmente establecidos,
- Respecto al sistema general de espacios libres el POM cuantifica un total de 78.461 m² de terrenos sin justificar ni cuantificar las necesidades generadas según el techo poblacional. Se cuidará que la combinación entre la adscripción a los sectores y el orden de prioridades que se determine no retrase su obtención y ejecución en relación con el déficit actual correspondiente a la edificabilidad del SUC.

Los terrenos incluidos en el sector residencial R-13 dado su carácter inundable no podrán clasificarse como suelo urbanizable, por lo que con la supresión de los sistemas generales adscritos al mismo se producirá un déficit de sistemas generales que deberá resolverse. No obstante, se estará a lo que se disponga en el informe de sostenibilidad ambiental previsto en el artículo 15.2 y 3 TRLS 2008 y en la memoria ambiental.

f) Respecto a los criterios que han de regir la ordenación de suelo rústico:

- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se definirá el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a cada categoría y subcategoría y se indicará, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los usos y actividades que están expresamente permitidos en cada una de ellas en concordancia con lo establecido en el artículo 12 RSR así como las condiciones que han de cumplir para su materialización.

En línea con lo establecido en el informe del Servicio Provincial de Áreas Protegidas y Biodiversidad de fecha 26 de enero de 2011 para el SRR se restringirán los usos a edificaciones o construcciones ligadas a explotaciones agrarias, ganaderas y dotacionales.

- En relación con la denominada “*Ficha de suelo con calificación urbanística en Las Canteras*” de la fábrica de yesos situada dentro de la ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte” que, según se indica, dispone de calificación urbanística emitida por la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales el 28 de octubre de 1.980 y licencia municipal de actividad desde la misma fecha se indica lo siguiente:

- Los terrenos sobre los que se ubica están clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, salvo que pudieran concurrir alguna de las excepciones establecidas en la Disposición adicional tercera establecida en el RSR.
- Los usos que, en su caso se permitan, deberán adecuarse a lo establecido en la legislación vigente, tanto ambiental como urbanística.

- Deberán definirse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población para todo tipo de actividad de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 del RSR.

2. En cuanto a la determinaciones que afectan a la ordenación detallada:

Una vez subsanadas las deficiencias indicadas respecto a la ordenación estructural, la ordenación detallada resultante deberá contener todas las determinaciones establecidas en los artículos 24.2 y 3 del TRLOTAU y 20 del RP. Su contenido deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento.

No obstante, se indican con carácter ejemplificativo diversas observaciones en relación con el documento presentado:

- Se ha de justificar la modificación, respecto al planeamiento vigente (DSU), de la zona verde situada *“en el recinto con acceso por la calle Serrallo”* que se califica en la nueva documentación como sistema local de zonas verdes. Es preciso indicar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 179 del TRLOTAU *“En ningún caso podrán legalizarse: las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes...”*
- Se deberán definir claramente todas las cesiones dotacionales establecidas de acuerdo con los estándares de calidad definidos en el artículo 31.1. c) y d) TRLOTAU y en los artículos 21 y 22 del RP.

En el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento se deberá indicar expresamente las cesiones dotacionales derivadas de cada uno de los coeficientes de participación resultantes que se establecerán de acuerdo con el aprovechamiento preexistente lícitamente materializado de cada ámbito.

- La ordenación finalmente propuesta deberá adecuarse a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- En los desarrollos colindantes con el cementerio se tendrá en cuenta las limitaciones establecidas en el Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria modificado por el Decreto 175/2005, de 25-10-2005.
- El POM deberá definir claramente las edificaciones y construcciones que quedan en situación de fuera de ordenación cuando entre en vigor, diferenciando entre las totalmente incompatibles y las parcialmente incompatibles y su régimen jurídico.
- Previamente a la definición de las ordenanzas tipológicas es preciso especificar justificadamente los criterios utilizados.
- Se deberán justificar las nuevas alineaciones que define el POM en los terrenos de suelo urbano colindantes con las vías pecuarias de acuerdo con la legislación vigente. Igualmente será de aplicación lo establecido en el artículo 179 del TRLOTAU.

3. En cuanto a la documentación (Art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

Deberá rehacerse el documento completo incorporando todos los contenidos legalmente establecidos.

Los documentos de ordenación se adaptarán íntegramente al contenido del Decreto 178/2010, 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 tal y como establece la disposición transitoria única del citado Decreto.

Los documentos de información deberán adecuar su contenido a lo establecido en los artículos 41, 42 y concordantes del RP y, en su caso, al citado Decreto 178/2010.

Se corregirán todas las discrepancias existentes entre las distintas partes del documento.

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP. Su contenido se adecuará a lo establecido en el apartado 2.1.10 de la NTP.

Definirá el estado de conservación de los bienes incluidos así como las mediadas de protección, preservación y mantenimiento indicando un nivel de protección integral, parcial o ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del RP. Los niveles de protección son determinaciones de la ordenación estructural

- Se deberá definir la zonificación acústica de acuerdo con lo establecido en el R.D.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 en relación con las áreas urbanizadas con los nuevos desarrollo y con los espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.
- Se deberá actualizar la legislación vigente, corregir las referencias a legislación ya derogada e incluir todos los desarrollos normativos aprobados.

a) En cuanto a la documentación escrita se indican los siguientes observaciones:

- Deberá incorporarse la memoria informativa con los contenidos establecidos en el apartado 2.1.3 de la NTP.
- Deberá definirse claramente la expansión urbana que se propone para los próximos 12 años, indicando expresamente el techo poblacional que se define.

La densidad poblacional deberá precisarse de acuerdo con lo establecido en el apartado 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.

- Dentro de las infraestructuras de abastecimiento los depósitos son infraestructuras generales. Se justificará y cuantificará la capacidad y la población a la que dará servicio teniendo en cuenta los habitantes previstos en el suelo urbano consolidado que es la que corresponde a la edificabilidad residencial preexistente lícitamente materializada.

En caso de querer incorporar a dicha infraestructuras determinados pozos, que cuenten con sus correspondientes concesiones administrativas, es preciso incorporar los datos de servicio de los mismos.

- Ídem. para el resto de las infraestructuras derivadas de los servicios urbanos legalmente establecidos.
- Los sistemas generales de zonas verdes que finalmente se definan se deberán justificar de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 24 TRLOTAU y en la NTP.
- Se deberán identificar y analizar los paisajes existentes en el término municipal y clasificar y, en su caso, calificar dichos terrenos de acuerdo con los valores que allí concurren y con la legislación vigente tal y como establece el Convenio Europeo de Paisaje ratificado el 6 de noviembre de 2007. Se estará a lo que disponga la Consejería de Medio Ambiente.
- El informe de sostenibilidad económica deberá adaptar su contenido a lo establecido en el apartado 2.1.6.4 de la Norma Técnica de Planeamiento.

Deberá contener todos los gastos derivados de todas las infraestructuras necesarias que doten de los servicios urbanos legalmente establecidos al término municipal incluidas las infraestructuras generales suplementarias de acuerdo con la normativa vigente.

Los gastos de conservación de las obras de urbanización se adaptarán a lo establecido en el artículo 135 del TRLOTAU.

La Memoria Ambiental que incluirá el Informe de Sostenibilidad Ambiental ha de formar parte del POM.

- Las Normas Urbanísticas, cuyo contenido será el establecido en los artículos 43 y siguientes del RP y en el apartado 2.1.8 de la Norma Técnica de Planeamiento, han de distinguir todas las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada. Aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del POM no deberían señalarse ni como ordenación estructural ni como ordenación detallada. Así mismo, todos aquellos artículos que incluyen referencias a cuestiones relacionadas con la ordenación estructural deberán definirse así (edificabilidad, solar...).
- Se corregirá el artículo 1.3.2 y concordantes puesto que los sectores no coinciden con las áreas de reparto.
Igualmente, las 2 unidades de actuación definidas se incluyen en una única área de reparto.
- Se indica que *“En los planos de estructura general orgánica del territorio municipal, se definen las infraestructuras básicas del territorio y los Sistemas Generales ubicados total o parcialmente en Suelo Rústico, que se ejecutarán y desarrollarán a través de Planes Especiales”*. Dado que el presente documento NO contiene todas las infraestructuras básicas necesarias según la normativa de obligado cumplimiento, previamente, es preciso definir su localización y las condiciones de su desarrollo teniendo en cuenta que dichas infraestructuras deben desarrollarse previa o simultáneamente a los terrenos a los que sirve.
- La formulación de los Estudios de Detalle se adaptará a lo establecido en el artículo 28 del TRLOTAU. Es preciso definir claramente las áreas y los supuestos concretos que viabilizan su formulación.
- Toda la ordenación establecida en el POM es vinculante y por lo tanto cualquier modificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.
- Puesto que el POM propone un incremento de aprovechamiento en todo el suelo urbano definido, es preciso puntualizar, de forma pormenorizada en el artículo 2.1.11, las distintas condiciones que se establecen para su ejecución.
- Los proyectos de urbanización han de adecuarse a la legislación vigente y, en caso de incluir los terrenos necesarios para conectar con los servicios generales, éstos deberán reunir la clasificación y calificación necesaria debidamente legitimadas en el correspondiente instrumento de planeamiento.
- Las parcelaciones en suelo rústico han de cumplir lo establecido en los artículos 34 y 35 del RSR.
- La definición de núcleo de población se adecuará a lo establecido en el artículo 10 del RSR.
- El artículo 2.3.11 denominado “Desarrollo por Planes Especiales (PE)” deberá adecuarse al TRLOTAU.
- Las condiciones particulares que deben cumplir los actos autorizables en suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá ajustarse a las alegaciones presentadas por los distintos órganos ambientales así como a la legislación vigente. Dichos actos deberán definirse para cada una de las distintas categorías existentes de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

Deberá adecuar su contenido a lo establecido en el Título VII del apartado 2.1.8 de la NTP.

Es preciso señalar que tal y como establece el artículo 122. de la Ley de Minas modificada por la Disposición adicional primera de la Ley 12/2007, por la que se modifica la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con el fin de adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/55/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural *“Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”*

- El artículo 2.3.17 no tiene contenido. El capítulo V del Título VII del TRLOTAU hace referencia a la inspección urbanística.
- El capítulo 2 del Título V “Regulación de usos” incluirá todos los contenidos indicados en el Título III del apartado 2.1.8 de la NTP.
- El uso terciario se adaptará a lo establecido en el Anexo I del RP. En caso de compatibilidad de usos se deberá definir uso global y mayoritario de acuerdo con lo establecido en el citado anexo.
- El artículo 5.2.14 “Locales con uso Fuera de Ordenación “ y concordantes se adecuará a la legislación vigente.
- Todas las condiciones de la edificación se adaptarán a la legislación vigentes: CTE, normativa sobre accesibilidad...

Deberán definirse todos los contenidos señalados en el título IV del artículo 2.1.8 de la NTP.

- Se corregirán las discrepancias existentes entre los artículos 5.4.7 y 5.1.27; 5.5.3 y 5.2.10...
- El artículo 5.7.5 se adaptará a la legislación vigente.
- Las ordenanzas reguladoras en suelo urbano deberán adecuar su contenido a lo establecido en el Título V del apartado 2.1.8 de la NTP e incluir las fichas de gestión urbanísticas de cada uno de los ámbitos.

Es preciso que las condiciones que se definan dentro de cada ordenanza sean coherentes entre ellas. Igualmente el contenido del cuadro resumen deberá ser concordante con el de la ordenanza.

- Deberán incluirse las Normas Urbanísticas reguladoras de la urbanización que deberán adecuarse a toda la legislación vigente incluida la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Las fichas de gestión urbanística adecuarán su contenido a los anexos de la NTP.

Se corregirán todos los errores existentes: la edificabilidad bruta definida debe ser coherente con el aprovechamiento tipo del área de reparto; la densidad poblacional se adecuará al apartado 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU; deberán preverse todas las cesiones locales legalmente establecidas de acuerdo con los estándares regulados en el artículo 31 del TRLOTAU...

En las fichas de los desarrollos de uso industrial deberá incluirse la obligación de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las instalaciones a la red municipal, común para la totalidad del sector o individual para cada industria.

En aquellos ámbitos en los que se prevea un viario perimetral o de borde deberá incluirse éste completo y, en aquellos casos en los que la delimitación se haya hecho a ejes de viario, deberá incluirse la obligación de ejecutar, al menos, la calzada completa sin perjuicio de su repercusión a los propietarios de los terrenos colindantes.

...

Igualmente las fichas de Bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberán adecuar su contenido a los Anexos de la NTP.

- La regulación de los sistemas generales deberá incluir, las condiciones y el modo de ejecución de todos los sistemas generales previstos por el POM. Se definirán todos los Sistemas Generales precisos para dotar al municipio de las infraestructuras generales necesarias para todos los servicios urbanos legalmente establecidos.

Deberá indicarse tanto la forma y procedimiento de obtención del suelo necesario en cada caso como la fórmula de financiación que se establezca de forma que queden garantizado

b) En cuanto a la documentación gráfica se indican las siguientes observaciones:

- Los planos de información no contienen la documentación legalmente establecida en el artículo 42 del RP y en el apartado 2.1.4 de la NTP, por lo que deberán incorporarse todos los contenidos de acuerdo con la normativa de obligado cumplimiento.
- Se observan diferencias entre la delimitación del término municipal y la parcelación catastral incorporada, debiéndose aclarar las discrepancias con los términos municipales de Tembleque, Lillo y El Romeral y las que existan con la documentación del IGN, en particular con el "*Acta de la operación practicada para reconocer la línea de término y señalar los mojones comunes a los términos de Tembleque y Romera*" y la línea límite del término.
- El plano de información donde se representen todas las afecciones existentes deberá contener todas las definidas en el plano I04 del apartado 2.1.4 de la NTP y en la normativa vigente concordante.
- Los planos de información que representan las distintas infraestructuras tanto viarias como las correspondientes al resto de servicios urbanos, deberá reflejar su estado, capacidad y suficiencia delimitando las parcelas y espacio servido por las mismas.
- Se revisarán todos los planos de ordenación para adecuar su contenido a lo establecido en el apartado 2.1.7 de la NTP.

Se corregirá en todos los planos, los errores existentes respecto a la clasificación de las vías pecuarias que deberá incluir la zona de protección legalmente establecida.

- El plano de ordenación denominado Ord-1 deberá incluir todos los hábitats protegidos, los montes catalogados, las formaciones boscosas naturales... clasificando dichos terrenos como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.b) del RSR.
- El cuadro resumen incluido en los planos de ordenación Ord-03 deberá incluir la densidad poblacional, la edificabilidad bruta... Dado que existe ZOUs con incrementos de aprovechamiento diferentes (tanto por el origen como por el destino) deberá incluirse en el cuadro, los diferentes coeficientes correspondientes a cada uno de los ámbitos con condiciones diferentes.
- Los planos Ord-4 deberán contener la delimitación y cuantificación de la superficie de suelo de SG adscrito a cada uno de los ámbitos para los que el POM establece la ordenación detallada. Es preciso representar todos los sistemas generales legalmente establecidos, incluyendo los correspondientes a las zonas de servidumbre y dominio público de todas las carreteras en las que sea de aplicación la Ley 9/1990.

El cuadro resumen que se incorpora deberá incluir la ejecución de los mismos, ya que se definen sistemas generales cuya obtención y ejecución son diferentes.

- El Plano de ordenación Ord-05 adecuará su contenido a lo establecido en apartado 2.1.7 A) OE.5 de la NTP. Es preciso definir todas las infraestructuras generales.
- En el plano Ord-6 A se incluirá el contenido de ordenación que afecte a las condiciones para la edificación directa de las parcelas, incluyendo la gestión y ejecución de las parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.
Contendrá la identificación de todas las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación cuando entre en vigor el POM.
- El plano Ord-8A deberá incluir la red de riego e hidrantes existente y prevista. Este plano no es coherente con la información definida en el Plano Inf-8.
- El plano Ord-9A no es coherente con la información definida en el plano Inf-9.
- Los planos de ordenación Ord-10 deberán incluir la red de alumbrado público de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1.7 B) OD.5.
- Se aportará el plano de ordenación denominado "*Esquema de tráfico y movilidad*".

4. En cuanto a la tramitación (Arts 10, 36 y 37 de la TRLOTAU y 132 a 136 del RP):

- Al expediente se deben incorporar todos los informes de Administraciones sectoriales titulares de intereses públicos que se puedan ver afectados por la ordenación para la que se interese la aprobación definitiva.
 - Se observa la ausencia de informes respecto a determinadas infraestructuras como puede ser la carretera TO-1212-V; las redes generales de las infraestructuras de abastecimiento de agua (respecto a la protección de las mismas)... Art. 15.3.c TRLS 2008.
 - Los informes de las infraestructuras de transporte viario y ferroviario deberán pronunciarse respecto a las servidumbres acústicas.
 - No se aportan ni los dictámenes de los municipios colindantes ni la solicitud de los mismos, con la única excepción del municipio de Lillo.
- El apartado 2.b) del artículo 135 del RP introduce la siguiente especificación:

En particular deberá figurar el informe Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como, de al menos, una entidad competente en la materia.

Es preciso recordar que el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio. Reguladora del Ciclo Integral del Agua indica lo siguiente:

1. La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y planificación urbanística que incidan sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a que se refiere la presente Ley, quedarán sometidos, en todo caso, a las previsiones de los Planes Directores de Abastecimiento y Depuración.

Se deberá incorporar el informe del órgano autonómico competente en materia hidráulica respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración según las necesidades justificadas en los cálculos previamente definidos.

- Se aclarará la mención que se contiene tanto en el informe de la Mancomunidad del Río Algodor como en el de la Confederación Hidrográfica del Tajo a la ejecución de

las infraestructuras previstas en el Plan Director de Abastecimiento de la primera y a su impacto sobre los sectores que se proponen.

- Se deberá aportar informe del órgano competente respecto a la existencia y protección, en su caso, de los regadíos de interés general existentes.
- Se deberán incorporar los informes de todos los órganos competentes respecto a las necesidades energéticas generadas por el POM.
- Igualmente se deberá incorporar el informe del órgano competente respecto a las necesidades en materia de telecomunicaciones.
- Se han de incorporar al expediente todas las alegaciones presentadas respecto a cualquier aspecto del contenido del POM, debiendo resolverse con la aprobación inicial, notificarse a los interesados y remitirse junto con el resto de la documentación para aprobación definitiva.
- Una vez resuelto el trámite ambiental, deberán incorporarse al expediente todos los informes de los distintos órganos ambientales respecto a la protección de cada uno de los elementos de su competencia: vías pecuarias, elementos incluidos dentro de la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.... Particularmente se requerirá informe a la Consejería de Agricultura sobre las vías pecuarias y su integridad en la entrada al SU.

Una vez concluida la redacción se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU.

2.2. VILLALUENGA DE LA SAGRA. EXPTE. 048/10 PL. Plan de Ordenación Municipal promovida por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra.

A las 13.10 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:

1.- ANTECEDENTES

El TM de Villaluenga de la Sagra se encuentra en la zona norte de la provincia de Toledo, en la comarca de la Sagra. Linda al norte con el TM de Yuncler, al oeste con los TM de Recas, Yuncillos y Cabañas de la Sagra, al sur con el TM de Magán y al este con los TM de Villaseca, Cobeja y Pantoja.

Cuenta con un núcleo urbano central al que se han ido añadiendo crecimientos residenciales hacia el norte ampliando el frente urbano. Al suroeste del núcleo, colindante con la A-42 aparece la urbanización Complejo El Pinar junto al que se encuentra el polígono industrial La Jerecita, ambos se comunican directamente con el casco a través de la Colada del Camino de Yuncillos. En torno a la A-42, al norte del TM, aparecen enclaves industriales sin demasiada extensión.

Cuenta con las siguientes infraestructuras de comunicación:

- Autovía A-42 Madrid-Toledo que discurre atravesando el TM en dirección norte-sur y que cuenta con un enlace (salida 49) para acceder al núcleo urbano a través de carretera TO-4511 que atraviesa el término en dirección este hasta unir con el núcleo urbano de Cobeja.
- Autopista AP-41 Madrid-Toledo que discurre de norte a sur en la zona este del término y que cuenta con un enlace salida 41) para conectar directamente con la carretera TO-4511 al este del núcleo urbano.
- Línea ferroviaria Madrid-Cáceres-Portugal, de la que sale una derivación que da servicio a la industria cementera al sureste del TM y que llega hasta Villaseca.
- Además de las carreteras anteriores discurren por el TM las regionales, CM-4023 (antigua CM-9050), TO-4510, TO-4511, TO-4512, TO-4340 y el trazado de la antigua N-401.

El MODELO TERRITORIAL propuesto se plantea con un doble horizonte, por un lado el modelo estratégico o a largo plazo (2.035) y por otro el modelo de incorporación o programación a medio plazo (2.021).

Se establece así como modelo estratégico un modelo que recogiendo los desarrollos en tramitación plantea su cosido. Los suelos al oeste de la A-42 tendrán la vocación de suelos industriales, entre la A-42 y el trazado del ferrocarril Madrid-Cáceres-Portugal se plantea un uso principalmente residencial, aunque se mantiene la presencia de algunos suelos ya consolidados de usos de industria-almacén. Al este del trazado del ferrocarril se prevé la posibilidad de implantación de suelos para una plataforma logística y otros suelos industriales vinculados a la misma. Con este objeto, dentro del SRR se establecen para algunas zonas unas condiciones concretas para su posible incorporación al desarrollo urbano, distinguiendo dos situaciones:

- SRR, cuya incorporación al desarrollo urbano precisa de revisión del POM.
- SRRp, cuya incorporación al desarrollo urbano NO precisa de revisión del POM, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

SRRp1:

- Uso global: industrial.
- Superficie mínima del sector: 500.000 m².
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,55 m²/m²
- Ejecutarse con cargo al desarrollo la superficie de sistema estructurante de viario que se incluya en el interior del sector.
- La superficie de SRRp1 que quede sin incorporarse al desarrollo urbano no será en ningún caso inferior a la mínima establecida.
- Guardar continuidad física con los sectores aprobados.
- Haberse aprobado al menos el 80% del SUNC y SUB, de uso residencial, previsto en el POM.

SRRp2:

- Uso global: terciario
- Superficie mínima del sector: 250.000 m².
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,5 m²/m²
- Ejecutarse la superficie de sistema estructurante de viario incluida en los colindantes sectores residenciales del POM para garantizar el adecuado acceso caso de no estar aprobados los mismos.
- La superficie de SRRp2 que quede sin incorporarse al desarrollo urbano no será en ningún caso inferior a la mínima establecida.
- Guardar continuidad física con los sectores aprobados.
- Haberse aprobado al menos el 80% del SUNC y SUB, de uso residencial, previsto en el POM.

SRRp3:

- Uso global: industrial.
- Superficie mínima del sector: 1.000.000 m².
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,55 m²/m²
- Ejecutarse con cargo al desarrollo la superficie de sistema estructurante de viario que se incluya en el interior.
- Destinarse a plataforma logística.

SRRp4:

- Uso global: industrial.
- Superficie mínima del sector: 500.000 m2.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,55 m2/m2
- Para poderse desarrollar deberá estar aprobado el desarrollo del SRRp3 y guardar continuidad física con el citado posible desarrollo.

SRRp5:

- Uso global: residencial
- Superficie mínima del sector: 250.000 m2.
- Coeficiente edificabilidad bruta: 0,36 m2/m2
- Guardar continuidad física con sectores ya aprobados.
- Haberse aprobado al menos el 80% del SUNC y SUB, de uso residencial, previsto en el POM.
- La superficie de SRRp5 que quede sin incorporarse al desarrollo urbano no será en ningún caso inferior a la mínima establecida.

El dimensionado de la población a considerar en ambos horizontes atiende a:

1.- El incremento poblacional estrictamente hablando calculado a partir de la tasa anual lineal y exponencial de los últimos 7 años (2002-2009).

2.- Y la población atraída por la generación del empleo del suelo productivo ofertado por el POM en cada horizonte.

Partiendo del análisis de los datos actuales siguientes:

- Empleo/habitante. 0,67.
- Empleos/HA suelo productivo: 20,19.
- Habitante/HA suelo. 30,32.

El número de viviendas se ha calculado a razón de 2,11 habitantes por vivienda, teniendo en cuenta que según los datos obtenidos de censo del año 2.001 (2.662 habitantes y 1.262 viviendas), una parte de viviendas (17,59%) se encuentran vacías, otras (9,75%) se trata de segunda residencia y otro porcentaje no se corresponde con vivienda principal (0,87%). Y considerando que el mercado precisa de una elasticidad que la práctica habitual la sitúa en torno al 1,5.

La cantidad de m2 de uso residencial considerando el tamaño medio de la vivienda en Villaluenga de la Sagra en 143,60 m2 construidos (1.442.896,43/10.048)

La cantidad de m2 de uso industrial considerando al municipio no como un ente aislado sino integrado que le “convertirá en un marco adecuado para recibir nuevos desarrollos económicos en calidad y cuantía diferenciadora de las dinámicas actuales que constituyen su punto de apoyo, lo que exige que, en una visión estratégica Villaluenga de La Sagra no puede ser considerada según las tendencias meramente endógenas sino en la perspectiva de los nuevos retos económicos y sociales que han de producirse”.

2.- TRAMITACIÓN

Una vez redactada la documentación por el equipo redactor MALT S.L. bajo la dirección técnica del arquitecto Miguel Ángel López Toledano a iniciativa del Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra los trámites administrativos más significativos que constan en el expediente hasta el día de la fecha son los siguientes:

1º. Informe previo previsto en los artículos 10 y 36.1 del TRLOTAU y 134 del RP sobre el modelo territorial y ordenación estructural definidos en el documento de avance del POM (13-12-2010).

2º.- Información Pública: D.O.C.M nº 240 de 15 de diciembre de 2010.

3º.- Informes Sectoriales: se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Medio Ambiente:

a. D.G. Evaluación Ambiental Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente (18/03/2010):

. Remite Documento de Referencia para la redacción del ISA y las contestaciones recibidas en el trámite de consultas:

- CHT.
- Organismo autónomo de espacios naturales.
- D.G. Política Forestal.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha.
- D.G. Carreteras.
- D.G. Agua.
- Servicio de Evaluación Ambiental.

E incluye las sugerencias emitidas por el organismo autónomo en informe de 02-02-2010 añadiendo que deberán proponerse medidas de ahorro energético y acreditar fehacientemente la disponibilidad de agua y saneamiento.

08-07-2010. Petición de documentación adicional al ISA:

- Justificación fehaciente del incremento considerable de SUB respecto a la clasificación propuesta 01 del Documento de Inicio.
- Acreditación fehaciente de disponibilidad de agua y saneamiento.
- La zona de hábitas gipsófilas del cerro del Águila debe ser clasificada como SRNUEP Natural.
- Los hábitas asociados a cauces deben tener la doble protección natural y ambiental.
- No se ha reflejado en Monte de Utilidad Pública TO 07 que se debe clasificar como el resto de Montes como SRNUEP Natural no Paisajística.
- La franja de protección de las vías pecuarias es de 5 y no 3 m.
- Se debe incluir un mapa de riesgos naturales.
- No se plantea ninguna de las medidas compensatorias propuestas por el Organismo Autónomo.

25-10-2010. Notificación al órgano promotor sobre el inicio de la puesta a disposición del público y el trámite de consultas al ISA y versión preliminar del Plan.

b. D.P Industria, Energía y Medio Ambiente (Servicio de Evaluación Ambiental): Informa del contenido que debe tener el ISA.

c. D.G. Política Forestal. Consejería Industria, Energía y Medio Ambiente: 21-10-2009. Informe relativo al Documento de Inicio del POM.

Se debe clasificar como SRNUEP(Ambiental) la totalidad de la anchura legal de las

vías pecuarias, que son:

- Colada del Camino de Yuncillos (10 m)
- Cordel del Camino Antigo de Toledo a Madrid (37,61 m).
- Vereda de Cobeja (20,89 m).
- Vereda del Monte (20,89 m).

Más **5 m** de franja de protección.

En cuanto a la Vereda de Magán esta discurre por los TM de Villaseca de la Sagra y Magán, a su límite con Villauenga por lo que habrá de tenerse en cuenta de cara a la inclusión de su franja de protección en la categoría indicada.

En cuanto al trazado de la vereda del Monte y de Cobeja no coincide con la información

disponible por lo que deberá contratarse la información de detalle de cada una de ellas en la

Sección de Vías Pecuarias de la D.P. Agricultura y Desarrollo Rural.

Se debe clasificar como SRNUEP(Natural) los Montes de Utilidad pública:

- TO-60, Parcela Meseta Sur, perteneciente a la JCCM.
- TO-07, Dehesa Boyal, perteneciente al Ayuntamiento.

Convenientemente recogidos en el POM, pero además se ha de tener en cuenta que **“en todocaso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distanci natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente de terreno”**.

En cuanto a la propuesta de SUB **“señalar que desde esta DG se han informado numerosas modificaciones al actual planeamiento, de las cuales se desconoce su aprobación final.**

En cualquier caso, estas modificaciones no han sido totalmente ejecutadas e incluyen terrenos suficientes para el previsible desarrollo del municipio”.

“La alternativa seleccionada para el nuevo POM supone un total de casi 1.200 Ha entre SU y SUB, del total de 2.700 Has que ocupa el TM (es decir casi un 45%), para una población que actualmente no llega a 4.000 habitantes. Esta propuesta sin duda incrementaría en gran medida el SUB del municipio, lo cual estaría alejado de los criterios para una ordenación sostenible del TM”.

15-11-2010. Informe relativo al ISA.

La anchura de protección de las vías pecuarias será de 5 m y no de 3 como en el punto 10.1.14 del ISA.

En cuanto a la Vereda de Magán y al trazado de las Veredas del Monte y de Cobeja sigue

habiendo las mismas deficiencias que anteriormente.

El Monte TO-07, Dehesa Boyal no está reflejado correctamente en la documentación, llegando incluso a aparecer clasificado como SRNUEP Paisajística.

Dado que se plantean terrenos urbanizables en colindancia con terreno forestal, es de aplicación lo establecido en el artículo 58.9 de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

“Se estima conveniente que, de forma previa a la aprobación del Plan, se redacte un

nuevo ISA en el que se subsanen las discrepancias existentes entre los distintos

apartados del documento en referencia a las Vías pecuarias y los Montes de Utilidad Pública, con cartografía temática clara en la que se reflejen las delimitaciones precisas de esos bienes de dominio público, convenientemente justificada previa consulta a las correspondientes Secciones de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente”.

- d. D.P Agricultura y Desarrollo Rural 02-07-2010. *“La vía pecuaria Colada del Camino de Yunclillos de 10 m de ancho procedente del TM de Cabañas de la Sagra, se califica como SRNUEP Medioambiental en parte de su trazado, sin embargo unos 600 m antes de llegar al núcleo urbano, pierde esta calificación; Ocurre lo mismo en las proximidades al núcleo urbano de la vereda de Cobeja y la del Monte”*.

Se deberán calificar la totalidad de las vías pecuarias y sus franjas de protección que en este informe se establecen en **3 m**.

Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha: **02-02-2010**. Entre otras consideraciones y medidas preventivas, correctoras y compensatorias, destacar que:

- Se debe clasificar como SRNUEP:
- Los juncales situados al NO del TM.
- Majadales situados al SE del TM.

- Debería contemplarse el establecimiento de SRNUEP para restauración de hábitats naturales.

A este fin, se adjunta croquis con las ubicaciones preferibles y se considera una cifra razonable

El 10% de la superficie del TM.

- Como medida compensatoria, cada vez que se pretenda realizar un PAU de desarrollo de los sectores que se aprueben en el POM, el promotor debería comprar un terreno, cuya superficie sea equivalente a la incluida en el sector a desarrollar, y donarlo al Ayuntamiento con la finalidad de llevar a cabo trabajos de reforestación forestal y restauración de hábitats protegidos.

“A la vista de las alternativas propuestas y desde una perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a la vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustando a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano se produzca en las inmediaciones de los núcleos urbanos ya existentes. Por esta razón, y en vista de las alternativas planteadas, se considera más adecuada la planificación 01, aunque dentro de esta se deberían excluir determinados terrenos que se han propuesto como urbanizables dado que contienen recursos naturales de elevado interés ambiental.”

- e. D.G. Calidad y Sostenibilidad Ambiental 13-09-2010. Se exponen los criterios de sostenibilidad que deberán tenerse en cuenta en el Estudio de Sostenibilidad Ambiental (planeamiento urbano encaminado a un modelo urbano compacto, complejo, eficiente y estable socialmente, diseño de zonas verdes basado en la creación de anillos perimetrales o interiores, que interconexiones las distintas áreas verdes del municipio y estas con la naturaleza periurbana, organización del espacio de forma que posibilite la integración del polígono en el entorno...).

b) Desarrollo rural:

- a. **20-04-2011**. Informe de Concertación Interadministrativa:
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
SERVICIO DE CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
SERVICIO DE ESPACIOS PROTEGIDOS Y BIODIVERSIDAD
SERVICIO DE MEDIO NATURAL
SERVICIO DE DESARROLLO RURAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN Y SERVICIOS (U.T. Ganadera).

c) Agua:

- a. D.G. Agua. Consejería OT y Vivienda 09-09-2009. Incluye sugerencias a tener en cuenta a los solos efecto de protección de los recursos hídricos y sin perjuicio de las competencias en esta área del correspondiente Organismo de cuenca y del informe previsto en el artículo 16.1 de la ley 12/2002, de 27 de junio.

- b. Agencia del Agua (20-12-2010) Informe en materia de abastecimiento y saneamiento.

ABASTECIMIENTO: El municipio recibe su abastecimiento de agua potable del Sistema de Picadas que se abastece desde los embalses de Picadas y Almoquera a partir de la

ETAP de Valmojado, que tiene una capacidad máxima de 900 l/s y de la ETAP de la Sagra Este, de 600 l/s, por lo que todos los beneficiarios de dicho sistema tiene derecho al uso conjunto e indistinto del caudal global asignado que para la provincia de Toledo asciende a **1.500 l/s**.

Teniendo en cuenta los planes y programas informados de los municipios integrantes se ha solicitado un caudal total de **4.593,95 l/s** y para el municipio 80,34 l/s, es por esto que

Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha se ve en la necesidad de solicitar

a los ayuntamientos que establezcan prioridades entre los desarrollos que se han planteado y que están tramitando.

Hasta la fecha se tiene constancia de la solicitud de **199,48 (POM) + 80.34 l/s** para el

municipio de Villaluenga.

Como dato adicional se hace constar que el volumen suministrado en el año 2009 a los

municipios del Sistema de Picadas fue de **603 l/s** y para el municipio **12,40 l/s**.

SANEAMIENTO: la capacidad de la EDAR conjunta proyectada es de 12.000 m³/día y

60.000 habitantes equivalentes. La parte correspondiente al municipio es de **2.400 m³/día y 12.000 habitantes equivalentes**.

Infraestructuras del Agua de Castilla-la Mancha calcula que el caudal de aguas residuales

generados por el POM sería de **17.101 m³/d y 43.107 habitantes equivalentes**.

- c. CHT(14-09-2009.) Informe tipo que incluye sugerencias en materia de sus competencias como contestación a Medio Ambiente en el trámite de consultas.

CHT (10-08-2010)

“Considerando que la cuenca hidrográfica del río Tajo es excedentaria en cuanto a recursos hídricos, esta CHT informa favorablemente sobre el Plan en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que en virtud del artículo 25.4 TRLA, su desarrollo posterior queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la CHT la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas”.

d) Patrimonio:

- a. D.P. Educación, Ciencia y Cultura (03-09-2010.) Petición de documentos para poder ser estudiado e expediente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

- b. Acuerdo de Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el 14 de abril de 2011 en el que se requiere la subsanación de varios aspectos (18-04-2011).

e) Carreteras:

- a. Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (01-06-2009) No tiene competencias

- b. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha (04-08-2009) Informe que incluye una serie de consideraciones y medidas a cumplir en las carreteras A-42 y AP-41, además se aportan los planos en los que se detallan los límites de las expropiaciones de la AP-41 que coincide con la zona de dominio público. 16-07-2010. Se requiere documentación para poder emitir el informe solicitado.

- c. DG Carreteras OT y Vivienda (07-10-2009) No existe afección.

14-07-2010. La carretera de titularidad que puede verse afectada por el POM es la CM-4023

(Red Comarcal):

- Zona de Dominio Público: 3 m.
- Línea de servidumbre: 8 m.
- Línea límite de edificación: 18 m.
- Línea de Protección.

Se incluyen una serie de puntos a subsanar y se solicita que previamente a la aprobación inicial del POM, se remita a la D.G de Carreteras 2 copias en soporte digital en formato pdf y 1 copia impresa de los planos pertinentes subsanando las deficiencias.

- d. Diputación Provincial de Toledo (05-08-2010): Se emite informe favorable sin especificar la o las carreteras.

f) Ferrocarril:

- a. D.G. Infraestructuras Ferroviarias del M^e Fomento (09-06-2009) El TM de Villaluenga de la Sagra es atravesado por 2 líneas férreas: la línea Madrid-Valencia de Alcántara y la línea Castillejo-Toledo. Los terrenos ocupados por estas líneas y los ubicados en sus proximidades deberán quedar sujetos al régimen de protección que establece la legislación ferroviaria vigente (se adjunta normativa con esquema que debe incluirse en la Normativa Urbanística).

Dado que ambas líneas son gestionadas por ADIF se les debe solicitar informe. 16-08-2010. Solicita corregir una serie de deficiencias y enviar nuevamente la documentación al objeto de emitir informe.

Dada la distancia a la que se encuentra la futura línea de Alta Velocidad Madrid-Extremadura-Frontera Portuguesa, tramo Pantoja-Oropesa, no existen afecciones sobre el mismo.

29-10-2010. Se deben incluir y grafiar en memorias, planos y demás documentos del POM las zonas de dominio público, protección y límite de edificación correspondientes y acordes con la normativa vigente.

- b. ADIF 30-07-2010. Es correcta la documentación respecto a la línea de ferrocarril convencional Madrid-Valencia de Alcántara y la línea Villaluenga-Villaseca.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obras, instalaciones o desarrollos urbanísticos que se realicen dentro de la zona de protección ferroviaria, solicitar autorización a ADIF.

Asimismo, en función de las circunstancias (tipo de línea, volumen de tráfico...), es

Aconsejable y exigible efectuar estudios acústicos previos a la urbanización de las parcelas. Respecto a la línea de Alta Velocidad Madrid-Extremadura-Frontera Portuguesa, tramo Pantoja-Oropesa se deberá solicitar informe a la Subdirección General de Planificación y Proyectos de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Mº de Fomento.

g) Derechos mineros:

D.P. Consejería Industria, Energía y Medio Ambiente (Servicio de Minas)

22-06-2009. Adjunta información cartográfica acerca de los derechos mineros existentes en el TM y recuerda que deben respetarse las distancias marcadas en el artículo 3 del RD 2857/1978, de 25 de agosto, con respecto a los límites de los derechos ya existentes a la hora de desarrollar cualquier Plan o Proyecto urbanizador.

h) Energía eléctrica:

- a. D.G Política Energética y Minas del Mº de Industria, Turismo y Comercio:

23-07-2010. Se considera que el POM debe estar sujeto a la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, de 27 de noviembre y su normativa de desarrollo, destacando una serie de puntos. Asimismo, y aunque no discurren ninguna infraestructura gasística, ni petrolífera competencia de la Administración General del Estado, debería incluirse dentro del marco legal aplicable la Ley 24/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, y su normativa de desarrollo.

- b. UNIÓN FENOSA distribución, S.A.

17-08-2010. "Esta Compañía, como gestora de sus redes de distribución, no dispone de infraestructuras eléctricas para atender el aumento antes citado".

"Como el incremento previsto está fuera de todo aumento vegetativo, UNIÓN FENOSA DISTRIBUCIÓN, S.A., analizará las solicitudes de accesos y conexión a su red de las nuevas demandas eléctricas conforme se solicite por los responsables de los diferentes planes de actuación que de este POM se deriven".

i) Otros:

- a. D.G Aviación Civil Mº de Fomento (21/09/2010) El ámbito de estudio no está

incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, ni se ve afectado por ninguna instalación radioeléctrica aeronáutica para la navegación aérea que compete al Ministerio de Fomento,(...), sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia, en particular, respecto a la Base Aérea de Getafe (Madrid). Los documentos de planeamiento deben recoger conforme al Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas que "la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas...) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable.

- b. Subdirección General del Patrimonio del Mº de Defensa (29/10/2010) Solicitud de documentación en formato dwg y georreferenciado para poder emitir informe.

- c. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del M^º de Industria, Turismo y Comercio (13/09/2010): Informe previsto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones.

4º.- Informe de los municipios de:

- Cabañas de la Sagra que considera que los sectores de uso industrial “La Rinconada” y “Las Huendas” al colindar con los sectores 2 y “Barrero Bajo” de su TM, deberían concertarse conjuntamente entre ambas administraciones.
- Pantoja sin objeción alguna.
- Magán que dictamina favorablemente al no afectar a los intereses del municipio.
- Villaseca de La Sagra que igualmente dictamina favorablemente.

(Faltan los de los municipios de Yuncler, Recas, Yuncillos, Cobeja y Cedillo del Condado).

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 10.1a) y 36.1 del TRLOTAU, 135.2 RPT^rLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 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 DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLALUENGA DE LA SAGRA, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1.- En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU y art. 19 del RP):

a) Respecto al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- El modelo de crecimiento propuesto no queda justificado, en él se prevén 5.747.078,07 m² de suelo urbanizable, de los cuales 2.785.644,98 m² serían de uso residencial y 2.961.434,09 m² de uso industrial:
- En la superficie de uso residencial se podrían materializar 1.354.276,04 m² que a razón de 3 habitantes/100 m² de uso residencial darían aproximadamente 40.630 habitantes, cifra muy superior a los 16.009 habitantes que resultan de estudio poblacional realizado. Además, se ha de tener en cuenta que desde que se aprobó el POM de 1.998 los m² desarrollados de suelo uso residencial han sido 214.902,52 donde se han materializado 89.900,21 m².
- En cuanto a la superficie clasificada de uso industrial tampoco queda justificada su necesidad teniendo en cuenta que desde que se aprobó el POM de 1.998 únicamente se ha llegado a desarrollar 197.139,89 m² (SSUi 1) e iniciar la tramitación de la reclasificación de 35.886,85 m² (SSUi 3).

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- La clasificación del SUELO URBANO consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC) se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del TRLOTAU.
- El SUC se delimitarán a partir del estado actual de los servicios urbanos que se describa en los planos de información y la no existencia de incrementos de aprovechamiento se calculará a partir de los criterios expuestos en el punto 2.1.3.5.3.2 de la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio (en adelante, NTP) que se incluirán en la memoria informativa.
- No se pueden clasificar directamente como suelo urbano consolidado terrenos deficientemente urbanizados, que no disponen de las infraestructuras necesarias

para obtener la condición de solar definidas en la Disposición Preliminar 2.3 del TRLOTAU, que son además de la red de saneamiento y abastecimiento de agua:

- Acceso por vía pavimentada.
- Suministro de energía eléctrica.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

Debiendo clasificar dichos terrenos como suelo urbano no consolidado o, en su caso, urbanizable.

- En cualquier caso, y a la vista de los planos de abastecimiento y saneamiento se justificará la clasificación como SUC de:
 - Las UAp_u 3 y 4.
 - Las UAs 3, 5, 13-16, 19-22.
 - El sector industrial SSUi “Las Canteras”.
 - La urbanización “El Pinar”.
 - El terreno en la calle del Parque junto al SUBSO01 Residencial.
- Se reconsiderará la clasificación propuesta de algunas unidades de actuación (en principio las UAs 03-7, 10, 11 y 12) que a tenor de los criterios expuestos en el artículo 45 del TRLOTAU no podrían clasificarse como tales sino que deberían ser urbanizables al no encontrarse integradas en áreas ya ocupadas por a edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido por las redes de servicio.
- Y se justificará la clasificación de las denominadas UAs_{pu} 2, 4, 7, 9, 10, parte de la UAp₁ del POM de 1.998 clasificadas entonces como SUNC y ahora como SUC.
- La clasificación del SUELO URBANIZABLE se adecuará a unas previsiones de crecimiento acordes con la realidad del municipio, a las infraestructuras existentes o previstas y fundamentalmente a lo que se establezca en la Memoria Ambiental teniendo en cuenta la idoneidad de los terrenos. Deberán preservarse de la urbanización los terrenos con riesgos naturales, tal y como establece el artículo 10.1.c) del TRLS. Por lo que deberá reducirse sustancialmente el inicialmente propuesto.
- En cuanto al SUNCPE 1 (SSUR-1 “CAMPODE ORO”) se deberá tener en cuenta las consideraciones expuestas por la C.P.O.T.U. en su sesión celebrada el 30 de noviembre de 2009.
- En cuanto a los sectores colindantes a los Montes de Utilidad Pública deberán contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente de terreno tal y como se indica en el informe emitido el 21 de octubre de 2009 por la Dirección General de Política Forestal de la Consejería Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Dentro de las categorías de SUELO RÚSTICO se distinguen suelo rústico de reserva (SRR) y suelo rústico no urbanizable de especial protección tal y como se establece en el artículo 3 del RSR, pero no SRR programado.
- En aquellos terrenos clasificados como SUELO RÚSTICO, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR), sin perjuicio de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.
- Se clasificará como suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPc) los terrenos definidos en el documento de “Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico de Villaluenga de la Sagra” que contengan valores culturales de importancia o estén incluidos en tierras colindantes a elementos declarados Bienes de Interés Cultural, siempre que no se encuentren ubicados dentro del núcleo urbano existente, en cuyo caso se les deberá otorgar la protección adecuada.

- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPi) los terrenos comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras y caminos que discurren por el término municipal, siempre que no tengan la consideración de travesías ni, en el caso de carreteras autonómicas y provinciales, formen parte de los desarrollos previstos. En este caso deberán calificarse como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes tal y como establece el artículo 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, modificada por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU.
- Así mismo, deberán clasificarse como SRNUPi todas las infraestructuras que sea preciso preservar como las líneas eléctricas, canales, infraestructuras comunes de riego, infraestructuras de abastecimiento o saneamiento..., incluyendo la franja de protección cuya dimensión dependerá del informe que para este fin deberán emitir los órganos competentes. Cuando dichas redes atraviesen suelo urbano o urbanizable deberán incluirse dentro de la misma clasificación y calificar dichos terrenos como sistema general de infraestructuras.
- Se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPa D.P.H.) todos los bienes de dominio público hidráulico y su zona de protección en virtud de lo establecido en el artículo 5 del RSR, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del citado Reglamento. En caso de clasificarse como urbano o urbanizable deberá adecuarse su clasificación a lo mencionado en dicha disposición de acuerdo con el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas donde se establecerá la banda de protección. Dicho estudio deberá estar informado por el órgano competente (Confederación Hidrográfica del Tajo).

c) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación y áreas de reparto y aprovechamientos tipo:

- Dado que por ZOUs se entiende áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico se aclarará porqué cada UA y Sector constituye su propia ZOU, cuando hay sectores o UAs que disponen del mismo uso global y tipología edificatoria.
- Se aportará una ficha resumen de todas las zonas de ordenación urbanística incluida las de uso industrial en la que se expresen los parámetros y características básicas (artículo 44.5 del RP). En cuanto al estudio de la edificabilidad para cada ZOU en suelo urbano se justificará que con las edificabilidades propuestas en cada ordenanza no se superan los 10.000 m² por hectárea de edificabilidad bruta (artículo 31 del TRLOTAU), en este sentido se definirá en m²/m² la edificabilidad neta en la Norma Zonal 1.
- Se aclarará la discrepancia entre la intensidad edificatoria de las fichas con la reflejada en el punto 10.2 de la Memoria Justificativa.
- Se establecerá la densidad poblacional de acuerdo a lo expuesto en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, para cada UA, sector y ZOU, a partir de la cual se dimensionarán todos los servicios y dotaciones.
- Para calcular, determinar y aplicar las intensidades de edificación para cada UA, sector y ZOU se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a SS.GG. aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos tal y como se establece en el artículo 19.4 del RP.
- Deberá establecerse las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

d) Respecto a los sistemas generales:

- El POM deberá definir, además de en la documentación escrita en la gráfica, todos los sistemas propuestos, diferenciando los existentes de los previstos, e indicar expresamente su superficie y forma de obtención y ejecución y, en caso de adscribirse a los sectores, deberán incluirse dentro de los mismos las condiciones

definidas para su ejecución así como su superficie. No queda clara la forma de obtención del suelo de los SS.GG. de Infraestructuras, así como la ejecución de los SS.GG. de Comunicaciones, Equipamientos y Espacios libres no adscritos ni incluidos en ningún sector.

- Se aclarará cuales son los SS.GG. de infraestructuras que conforman el armazón o esqueleto básico. Y dado que se ha contemplado la posibilidad de su ejecución a través de "Proyectos de Obras que de realizarse en su totalidad podrían considerarse como Proyecto Complementario de Urbanización de cada uno de los sectores que el POM establece", el POM deberá definirlos perfectamente: trazado, dimensionado, sectores afectados... Para los ámbitos de desarrollo cuyas redes interiores dependan para su viabilidad de la ejecución de estos sistemas generales se deberá condicionar su aprobación definitiva a la ejecución de los mismos; esto se señalará convenientemente en sus fichas de desarrollo.
- Los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres se han de dimensionar de acuerdo a lo establecido en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU. Los terrenos que se califiquen para este fin deberán cumplir las condiciones definidas en el artículo 24 del RP.
- En cuanto al cementerio y su ampliación deberá establecerse una zona de protección de 50 m de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios tal y como establece el artículo 42 del Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria modificado por el Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005, cuestión que se ha de tener en cuenta en la ordenación de la UA 09 y sector SO 13.

e)Respecto a los criterios que han de regir la ordenación de suelo rústico:

- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se indicará, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los usos y actividades que están expresamente permitidos en cada una de ellas en concordancia con los establecidos en el artículo 12 del RSR así como las condiciones que han de cumplir para su materialización.
- En el suelo rústico de reserva deberán definirse los usos que el planeamiento prohíbe y los que permite, de acuerdo con los establecidos en el artículo 11 del RSR, indicando las condiciones que han de cumplir para su materialización.

Dichas condiciones deberán adecuarse a lo establecido en el RSR y en la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2.- En cuanto a la determinaciones que afectan a la ordenación detallada:

Una vez subsanadas las deficiencias indicadas respecto a la ordenación estructural, la ordenación detallada resultante deberá contener todas las determinaciones establecidas en los artículos 24.2 y 3 del TRLOTAU y 20 del RP. Su contenido deberá adecuarse a lo establecido en la NTP.

3.- En cuanto a la documentación (art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

- El documento definitivo deberá contener toda la documentación establecida en el artículo 40 y siguientes del RP y adaptarse a la NTP, tal y como establece la Disposición Transitoria Única del Decreto 178/2010, de 1 de julio.
- Se deberá incorporar el documento de "Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico de Villaluenga de la Sagra" facilitada por la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura, Turismo y Artesanía según el artículo 20 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- Se incluirá el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años de todos los cauces públicos que afecten a suelo urbano o urbanizable debidamente informados por los organismos competentes tal y como señala la Disposición Adicional Primera del RSR o, en su caso, incluir dentro de cada uno de los desarrollos la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.
- Se deberá definir la zonificación acústica de acuerdo con lo establecido en el R.D.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.

- 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 TRLS y 30.3. del TRLOTAU.
- Se revisará el contenido del Anexo I del Catálogo de Suelo Público excluyendo las que no sean de uso residencial, que se incluirán en el Anexo II tal y como se afirma en el punto 1 se ha organizado el Catálogo. Por otro lado, se completarán las fichas incluyendo los usos compatibles, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
- Se deberá incluir la información cartográfica de los derechos mineros existentes aportada por el Servicio de Minas de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.
- Se incorporará la Memoria Ambiental correspondiente debidamente informada.

4.- En cuanto a la tramitación (arts. 10, 36 y 37 de la TRLOTAU y 132 a 136 del RP):

- En cumplimiento del artículo 36.2.C) del TRLOTAU se aportará dictamen de los municipios colindantes, no consta el de los municipios de Yuncler, Recas, Yuncillos, Cobeja y Cedillo del Condado.
- El Ayuntamiento como administración promotora del POM, deberá tramitar el expediente conforme a lo establecido en los artículos 36.3 y 37 del TRLOTAU y 135.3 y 136 del RP debiendo contener todos los informes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente, entre otros:
 - Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-la Mancha.
 - Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
 - La Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, según el artículo 135 del RP.
 - El Ministerio de Industria, Turismo y Comercio sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas según el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
 - Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente relativo a si el TM está o no afectado por algún Plan de Regadíos.

2.3. LOS YÉBENES. EXPTE. 018/11 PL. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Delimitación como sistema general de equipamiento con uso de aparcamiento del área comprendida entre las calles Pozuelo, Real de Arriba y Arroyo de la Peña, promovida por el Ayuntamiento de Los Yébenes.

A las 13.16 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.

La presente Modificación Puntual propone la definición de un sistema general de equipamiento para destinarlo a zona de aparcamiento. Se alude en la memoria que el suelo se obtendrá preferentemente por compra directa y mutuo acuerdo con la propiedad o por expropiación en caso de desacuerdo o urgencia.

El suelo en cuestión está clasificado como suelo urbano, y pertenece a una manzana consolidada por la urbanización. Es contiguo, separado por la Calle Pozuelo, a la zona señalada como *Casco Histórico*. Ocupa una superficie de 2.618 m².

La creación de esta área dotacional viene fundamentada en la necesidad de cubrir la creciente demanda de aparcamiento en el ámbito del casco histórico, provocada no solo por el crecimiento del parque automovilístico, sino que por las sucesivas peatonalizaciones de este, derivadas de la necesidad de la ordenación del tráfico, de garantizar la movilidad y la accesibilidad a los servicios, administrativos, comerciales, financieros, culturales, de servicios asistenciales, educativos y religiosos, entre otros, situados en el entorno del Ayuntamiento.

En cuanto a la tramitación administrativa del expediente, se han realizado las siguientes actuaciones:

- Información pública: Publicación D.O.C.M. nº 46 de 08-03-2011.
Publicación periódico: no consta.
En relación a este trámite debemos señalar que no se incorpora certificación municipal de la realización del mismo.
- Aprobación inicial: no se ha realizado

En relación al trámite de concertación interadministrativa, se han recabado los siguientes informes sectoriales:

- Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura (05/05/2011): Se traslada acuerdo de la CPPH de sesión de 17/03/11 en el que se consigna '*Se acuerda Autorizar la ejecución del mismo por no haber afecciones singulares al patrimonio histórico.*'.
- Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (04/03/2011) solicitando informe de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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 10.1a) y 36.1 del TRLOTAU, 135.2 RPTTrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 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. DELIMITACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO CON USO DE APARCAMIENTO DEL ÁREA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES POZUELO, REAL DE ARRIBA Y ARROYO DE LA PEÑA, promovida por el Ayuntamiento de Los Yébenes de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la Memoria, Normas Urbanísticas y Planos:

- La obtención del suelo para el sistema general se deberá prever de alguno de los modos previstos en el artículo 126 del TRLOTAU.
- En los planos se deberá identificar claramente que el suelo objeto de la modificación se define como sistema general.
- 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. Asimismo la documentación del Plan se adaptará a lo previsto en la *Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales*, aprobada por el Decreto 178/2010, de 01/07/2010.
- En la documentación se deberán diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación gráfica y escrita, según la regla 1ª del artículo 30 de la LOTAU.

- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación.
- Dado que se ha superado el número de modificaciones de las Normas previsto en el art. 153.2 del Reglamento de Planeamiento , se deberá redactar un texto refundido actualizado en el que se incluyan todas las modificaciones hasta la fecha aprobadas, incluidas las determinaciones derivadas de otros planes autorizados para ello debiendo depositarse una versión del texto aprobado en la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
- Entre la normativa de accesibilidad aplicable que se alude en la documentación y que se debe tener en cuenta estará la normativa estatal sobre la materia, en especial la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*
- En cumplimiento de la regla 4ª del artículo 30 del TRLOTAU, se incluirá en la memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Este informe deberá contemplar no sólo los recursos necesarios para la ejecución del aparcamiento, como se hace en el punto 3 de la Memoria, sino también los necesarios para la obtención del suelo.
- De acuerdo con lo previsto con el punto 44.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, las normas urbanísticas deberán incluir la regulación concreta de los sistemas generales, por lo que si no está definida ésa en las Normas Subsidiarias se deberán definir para este nuevo sistema general.

2.- En cuanto al expediente administrativo:

- Se deberá incorporar al expediente acreditación del anuncio de información pública en periódico.
- Se deberá incorporar al expediente certificado relativo al resultado de información, así como, en su caso, las alegaciones presentadas.
- Será necesario dado el destino del suelo objeto de la modificación recabar informe en materia de accesibilidad de la Consejería de Salud y Bienestar Social, así como de, al menos, una entidad competente en la materia
- 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 solicite informe.
- Se continuará con la tramitación del expediente conforme a lo establecido en los artículos 36 del TRLOTAU y 135.3 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.

2.4.- LA PUEBLA DE MONTALBÁN, EXPTE 006/11. Modificación Puntual Nº 4 Ámbito SRNUEP Paisajística y Zonas Húmedas y Creación de nueva Ordenanza 12 bis y Ordenanza 13, promovida por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán.

A las 13.20 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.

1.- ANTECEDENTES

La modificación sobre el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística y Zonas Húmedas se realiza para poder legalizar un polígono industrial asentado en este ámbito de actuación que se empezó a desarrollar antes de las Normas Subsidiarias.

En el polígono existen industrias con licencias de obra y apertura anterior a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, por ejemplo, la empresa Internacional de Subproductos tiene licencia de apertura para Planta de elaboración de tripas del 15 de octubre de 1990. La reclasificación de suelo no se limita a la zona afectada por la actuación actualmente, sino que aumenta su superficie con objeto de cumplir con los estándares dotacionales fuera de la zona urbanizada y edificada. Con la modificación propuesta se pretende:

- La reclasificación de la parte de la superficie de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajísticas y Zonas Húmedas incluida en el ámbito para otorgarle la clasificación de Suelo Urbanizable.
- La delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable de uso global mayoritario Industrial, denominado Sector S, y establecer su ordenación estructural para que pueda desarrollarse.
- La creación de dos nuevas Ordenanzas de Suelo Urbanizable recogidas en el artículo 26 de las Normas particulares de las Normas Subsidiarias de La Puebla de Montalbán, con el fin de permitir la legalización de los parámetros urbanísticos de las edificaciones ya construidas en el ámbito de actuación.

El ámbito correspondiente a esta Modificación Puntual de NNSS se localiza en el área central del término municipal de La Puebla de Montalbán, entre el camino de la Vereda Molinera, la carretera CM-4009 y el río Tajo, en el paraje conocido como "La Alcurnia" con coordenadas UTM en X: 383150, Y: 4410360.

La principal vía de acceso al ámbito de actuación es a través de la carretera CM- 4009. El ámbito se sitúa en la margen derecha del río Tajo en sentido este-oeste. La superficie total del ámbito de actuación objeto de la Modificación es de 173.758,29 metros cuadrados.

Determinaciones de la ordenación estructural (OE)

Se establecen una serie de determinaciones para el Sector S:

- Superficie de Parcelas: 170.317,46 m²
- Superficie de caminos públicos: 3.440,83 m²
- Superficie total objeto de la Modificación Puntual: 173.758,29 m²
- Clasificación: Suelo Urbanizable (SUB)
- Uso global mayoritario: Industrial (I)
- Densidad poblacional: 0 habitantes/hectárea
- Aprovechamiento tipo: 0,45 uas/m²
- Área de reparto: AR 6
- Gestión: Directa

Ordenanza 12 bis (OD):

Se establece una nueva ordenanza cuyo ámbito de aplicación serán los terrenos de uso industrial delimitados en el Sector S.

A. Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: 1.000 m², para edificación exenta.
800 m², para edificación pareada.
600 m², para edificación adosada.
- Frente mínimo: 25 m, para edificación exenta.

20 m, para edificación pareada.

15 m, para edificación adosada.

- Ocupación máxima: 80%
- Edificabilidad neta máxima: 0,60 m²/m²
- Retranqueos: No se establecen, siempre se tendrán en cuenta las restricciones establecidas en el Código Civil.
- Fondo máximo: No se limita.
- Altura máxima: 2 plantas ó 9,00 m a cornisa en todas las tipologías. Se permitirán alturas superiores, previa justificación de la necesidad e informe favorable de los servicios técnicos.

B. Tipología de la edificación:

El carácter principal es industrial, artesanía y almacenes y terciario.

La tipología edificatoria será:

- Edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) y en manzana abierta (EMA).
- Edificación aislada (EA) como edificación aislada exenta (EAE) y edificación aislada adosada (EAA).
- Edificación tipológica específica (ETE).

C. Usos:

- Uso global mayoritario: Industrial (I)
- Usos pormenorizados: Industrial-Almacén (IA) e Industrial Productivo (IP).
- Usos compatibles: Terciario en su actividad comercial y oficinas,
- Dotacional en todas sus categorías.
- Usos prohibidos: Los no contemplados anteriormente.
-

Ordenanza 13 (OD):

Se establece una nueva ordenanza cuyo ámbito de aplicación serán los terrenos de uso infraestructuras privadas delimitados en el Sector S. A. Condiciones de volumen.

- Parcela mínima: No se establece.
- Ocupación máxima: No se establece
- Edificabilidad neta máxima: 0,20 m²/m² No computan los depósitos, silos u otro tipo de edificación móvil.
- Retranqueos: No se establecen, siempre se tendrán en cuenta las restricciones establecidas en el Código Civil.
- Fondo máximo: No se limita.
- Altura máxima: 4 metros. Se permitirán alturas superiores, previa justificación de la necesidad e informe favorable de los servicios técnicos.

B. Tipología de la edificación:

El carácter principal es infraestructura básica y de servicios.

La tipología edificatoria será:

- Edificación tipológica específica (ETE).

C. Usos:

- Uso global mayoritario: Infraestructuras y servicios
- Usos pormenorizados: Abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica.
- Usos prohibidos: Los no contemplados anteriormente.

D. Forma de actuación: No se establece.

E. Condiciones estéticas: Las de carácter general de las Normas Subsidiarias.

F. Zona de actuación: Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas definidas como (IS) en el Sector S.

2.- TRAMITACIÓN

El 26-01-2011 tiene entrada en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda con nº 125410, escrito remitido por el Ayuntamiento a efectos de impulsar el expediente de Modificación Puntual nº 4 de las NNSS de Planeamiento, con referencia al proyecto objeto de este informe.

- Información Pública:

Publicación D.O.C.M nº: 33	17-02-2011.
Publicación en el diario ABC	14-02-2011.
Resultado de la información pública.	No aporta.

Durante la tramitación del expediente se han recabado los siguientes **informes sectoriales**:

- Delegación de Agricultura y Medio Ambiente. Espacios protegidos Informe de 28 de marzo de 2011. Se realizan algunas indicaciones.
- Dirección General de Carreteras JCCM Informe de 08-02-2011. Se indica que no existe ninguna afección.
- Consejería de Educación, Ciencia y Cultura Informe de fecha 08-04-2011. Se informa favorablemente la actuación. Hace referencia únicamente a la dotación educativa y deportiva.
- Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente. Resolución de 27-04-2011. Se indica que el proyecto es ambientalmente viable y no es necesario someterlo al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Consejería de Salud y bienestar social Informe de 14-03-2011. Se realizan algunas indicaciones con referencia al abastecimiento y depuración del agua.
- D. Prov. de Cultura Informe de fecha 04-03-2011 con visado Autorizable con referencia a la Afección al Patrimonio histórico.
- El servicio de espacios protegidos y biodiversidad, en su informe de fecha 28-03-2011 entre otros indica: *“Al margen de la calificación del suelo que pudiese corresponder por su pertenencia al dominio público hidráulico, debido al tipo de vegetación que albergan los terrenos de la ribera del río Tajo éstos deberían ser calificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural en virtud de lo establecido en el art. 93 de la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y en el art 5.1.b) del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el RSR (modificado por decreto 177/2010, de 1 de julio), que dispone que los terrenos que alberguen formaciones boscosas naturales, así como comunidades vegetales incluidas en el Catálogo Regional de Hábitats de Protección Especial de Castilla La Mancha deberán ser adscritos a dicha subcategoría de suelo rústico.”*

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 del TrLOTAU, 135 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 Nº 4 AMBITO SRNUEP PAISAJÍSTICA Y ZONAS HÚMEDAS Y CREACIÓN DE NUEVA ORDENANZA 12 BIS Y ORDENANZA 13, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE MONTALBÁN, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la tramitación e informes sectoriales pendientes:

- Se deberá completar el expediente administrativo con los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativos a (i) la existencia de recurso conforme al artículo 25.4 TRLA; (ii) al estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con el fin de delimitar sector excluyendo el dominio público hidráulico y (iii) las autorizaciones de vertido que procedan.
- Se deberá completar el expediente administrativo con los informes de la Dirección General de Agua en materia de abastecimiento y saneamiento conforme a lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 12/2002, de 27 de diciembre de 2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existe afección a ningún otro bien de dominio público.
- Se deberá incorporar a la memoria del documento la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, de acuerdo con lo previsto por el punto 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, introducido por la disposición adicional novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Se rectificará y aportará la documentación de ordenación que refleje las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales y de concertación obtenidos, todo ello debidamente diligenciado de aprobación inicial.
- Se aportará como mínimo por duplicado y diligenciado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

2.- En cuanto a la documentación aportada:

- Se deberá aportar el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 TRLS 2008 y art. 30.3º TRLOTAU.
- Respecto a la delimitación del Sector se excluirán los terrenos que deban ser clasificados como SRNUPa y SRNUPn puesto que (i) la propuesta actual no ha sido informada por la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y (ii) el informe del Servicio de Espacios Protegidos y Biodiversidad de 28.03.11 señala que “ ... debido al tipo de vegetación que albergan los terrenos de la ribera del río Tajo éstos deberían ser calificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural en virtud de lo establecido en el art. 93 de la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y en el artl 5.1.b) del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el RSR (modificado por decreto 177/2010, de 1 de julio), que dispone que los terrenos que alberguen formaciones boscosas naturales, así como comunidades vegetales incluidas en el Catálogo Regional de Hábitats de Protección Especial de Castilla La Mancha deberán ser adscritos a dicha subcategoría de suelo rústico.” Además el Plan Parcial deberá justificar la delimitación definitiva del Sector a la vista de lo dispuesto en los artículos 24.1.c) TRLOTAU y 28 RP.
- La memoria justificativa deberá acreditar la pérdida de los valores que dieron lugar a su clasificación actual y la necesidad de la reclasificación de parcelas adicionales a las que soportan industrias existentes en los términos del art. 10.1.a) TRLS 2008. Deberán justificarse expresamente y de forma motivada todos los estándares en aplicación del artículo 22 RP.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 31.3 RP en cuanto al diferencial máximo del 15% en el aprovechamiento tipo con sectores del mismo uso global o

pormenorizado mayoritario y se justificará el porcentaje correspondiente a la participación pública en las plusvalías conforme a la disposición transitoria tercera del TRLOTAU, incluyéndose en la ficha del sector el aprovechamiento correspondiente a la entrega y su traducción en metros cuadrados de suelo.

- Se debe justificar el acceso al sector objeto de la Modificación Puntual, así como el desarrollo de los servicios hasta la misma, y si fuera necesario se tramitarán las correspondientes consultas y solicitudes con los organismos afectados.
- Se completará la documentación con las aportaciones suplementarias al Patrimonio Municipal del Suelo en cumplimiento del art. 39.4 TRLOTAU y 120.2 RP.

2.5.- LA PUEBLA DE MONTALBÁN EXPTE. 030/11 PL. Consulta Previa de Viabilidad del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización “Sector P1” promovido por Conservas “El Cidacos”, S.A.

A las 13.25 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.

La presente consulta de viabilidad tiene por objeto el desarrollo de parte de un sector clasificado como suelo urbanizable industrial, así como la reclasificación de la parcela 12 del polígono 35 de rústica, aneja al sector y actualmente clasificada como suelo rústico de reserva en aplicación de las NNSS, a suelo urbanizable para ampliación de esta zona industrial.

La propuesta presentada define diversos parámetros urbanísticos:

Sector P-1: 77.304,83 m²: A desarrollar

Sector P-2: 67.304,83 m²: Pendiente de desarrollo.

El Proyecto PP SECTOR P-1 contiene las siguientes determinaciones:

Ordenación Estructural:

- Superficie total (con SG adscritos): 77.384,63 m²
- Superficie de sistemas generales adscritos: 0,00 m²
- Aprovechamiento tipo AR4: 0,90 ua/m²
- Superficie del ámbito (total-SG): 77.384,63 m²
- Uso mayoritario: INDUSTRIAL
- Edificabilidad del ámbito: 49.484,00 m²c
- Densidad poblacional: 0 hab/ha
- Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,6395 ua/m²
- Área de reparto / Aprovechamiento tipo: AR-4 / 0,6395 ua/m²
- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10 %

Ordenación detallada:

Reservas de suelo para sistemas locales:

- Zonas verdes: 7.738,46 m²
- Equipamientos: 3.869,23 m²
- Aparcamientos públicos: 127 plazas
- Red viaria: 3.868,10 m²
- Superficie suelo neto lucrativo industrial: 61.855,00 m²
- Superficie Dotacional infraestructuras: 58,84 m²

La Consulta Previa, en tramitación reclasifica un ámbito de Suelo Rústico de Reserva, anexo al SAUI P, en Suelo Urbanizable. La superficie total de dicho ámbito es de 22.599,13 m².

Los parámetros urbanísticos definidos para la actuación son los siguientes:

- Superficie Total: 22.599,13 m²
- Suelo Industrial: 18.062,57 m²
- Edificabilidad: 0,80 m²/m²
- Aprovechamiento lucrativo: 14.450,06 uas
- Dotacional verde: 3.389, 87 m²
- Dotacional viario: 1.146,69 m²

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

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 06 de mayo de 2011: en el que se recoge que *“La zona de actuación(Sector P1) se encuentra parte dentro del sector SAUI P de las NNSS y otra pequeña parte se pretende la reclasificación de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable, siendo la superficie total de 77.384,63 m². La nueva delimitación del Sector P1, hace necesaria establecer nuevas intensidades y densidades de edificación máximas. Respecto a los valores naturales, y de acuerdo con la información disponible en este Servicio, se comunica que la actuación se localiza en zona de importancia y de dispersión del águila imperial(Aquila adalberti), y en zona de importancia del buitre negro(Aegypius monachus), especies recogidas en las categorías de “en peligro de extinción” la primera y “vulnerable” la segunda, en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 33/1998 y para las que se han elaborado distintos planes de recuperación y conservación (Decreto 275/2003). Además la actuación colinda con la vía pecuaria Cordel del Puente de Montalbán. Así mismo, dado que se ha recibido en este Servicio de Evaluación Ambiental la documentación ambiental del citado expediente, se han dado de alta sus respectivos plan y proyecto (Expte. PLA-TO-11-0090 y PRO-TO-11-0695) y se ha procedido a su tramitación ambiental.”*
- Informe del Servicio de Desarrollo Rural de fecha de 11 de mayo de 2011 : se indica:
Por el Servicio de Calidad y Sostenibilidad Ambiental : *“ ...No obstante, mencionar que a lo largo del Estudio de Gestión de Residuos se hace referencia al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 158/2001, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, el cual se encuentra actualmente obsoleto y fuera de su periodo de vigencia. En este sentido, la gestión de los residuos peligrosos deberá adaptarse a lo especificado en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; así como a la Orden de 21-01-2003, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se regulan las normas técnicas específicas que deben cumplir los almacenes y las instalaciones de transferencia de residuos peligrosos...”*
Por el Servicio de Medio Natural: *“Vistas la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha; la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha y demás normativa de aplicación, de acuerdo con la documentación aportada y la información existente en este Servicio, se emite el siguiente informe relativo a bienes y recursos competencias propia del mismo:*

Vías pecuarias.

De acuerdo con el proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de La Puebla de Montalbán (Toledo), el Decreto Legislativo 1/2004, de 28/12/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la Ley 9/2003, de 20-03-2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, en referencia a las vías pecuarias se informa lo siguiente:

La actuación propuesta es colindante por el NE con la vía pecuaria denominada "Colada de la Población Baja al Puente de Montalbán" (también descrita como Colada del Puente de Montalbán) con 37,61 metros de anchura legal. Dicha vía pecuaria se deslindó en 1935; según el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (modificado por el Decreto 177/2010 de 1/7/2010) estos bienes de dominio público pecuario deben ser calificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, debiendo calificarse de igual manera una franja de protección de 5 metros a ambos lados de la vía pecuaria que tendrá idéntica calificación.

El trazado exacto de la Colada se encuentra definido por el Deslinde de 1935 que debe ser replanteado por un técnico competente y Presentado en la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente de Toledo para su Aprobación, previamente al inicio de los trabajos.

Del estudio de la documentación recibida, deducimos que pretende utilizar la vía pecuaria como vial de acceso, **sin embargo el uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias, es el tradicional tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abreviar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios, sin incluir la circulación vial ordinaria;** a pesar de ello existen numerosas carreteras que en el pasado se instalaron sobre vías pecuarias, y en la actualidad forman parte de la red viaria de la provincia, cuyo mantenimiento corre a cargo de las distintas administraciones, sin que lógicamente desde esta Delegación Provincial se ponga impedimento alguno al respecto; sin embargo en ningún caso hay que olvidar que el resto de la vía pecuaria no ocupada por la carretera (por mínimo que sea) deberá mantener el uso de vía pecuaria, por tanto en ningún caso se podrá ocupar con un rotonda, ensanchamiento o nuevo acceso a la carretera.

Por otro lado recordar que cualquier actuación en la vía pecuaria requerirá el correspondiente permiso, incluyendo las obras de suministro de servicios básicos (red de alumbrado, saneamiento, etc.) que en caso de pretender atravesar la vía pecuaria y previamente a las obras de ejecución deben tener permiso de ocupación.

Por todo ello, para que el PAU de referencia sea compatible con el dominio público pecuario, y previamente a su aprobación deberá replantearse el deslinde de 1935 de la vía pecuaria en ese en ese tramo; para ello adjunto remito copia del plano del deslinde y del acta en la que aparece la zona solicitada, para que en base a ellos un técnico competente lo replantee y una vez visado por su colegio profesional lo aporte a esta delegación provincial junto con la solicitud de licencia y los planos del proyecto.

Una vez replanteado debe modificarse la calificación del suelo incluyendo los 5 metros de protección, clasificándose todo ello como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.”.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura, de fecha 06 de mayo de 2011: informe favorable a la propuesta presentada.

Para el efectivo cumplimiento del trámite de concertación Interadministrativa, deberán asimismo obtenerse los siguientes informes sectoriales:

- Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural (Vías Pecuarias y Plan de Regadíos).
- Dirección General del Agua (Abastecimiento/ Saneamiento).
- Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social (accesibilidad).

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 10.6 y 64.7 TRLOTAU, 32.6 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 Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "SECTOR P1", PROMOVIDO POR CONSERVAS "EL CIDACOS", S.A de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1.- Respecto a lo previsto en la letra a) del art. 36.2 RSR en cuanto a la propuesta de ámbito espacial, se observa que en el ámbito, se incluye para su reclasificación la parcela 12 del polígono 35 colindante a la zona clasificada como urbanizable. Dada la localización de la misma se observa que se ha excluido de la delimitación geométrica propuesta la parte de suelo colindante al oeste con la parcela 12 y con acceso desde el cordel del Puente de Montalbán. Esta parcela que según la DG Catastro aparece incluida en la parcela 12, debería incluirse unidad para permitir la continuidad de la estructura definida siguiendo los criterios del artículo mencionado.

Asimismo, y dado que el área de reparto 4, de uso industrial y con una superficie de 147.310 m² definida en las NNSS, ha modificado sus condiciones de desarrollo, definiéndose dos Sectores P-1 de 77384,63 m² y P-2 de 67.304,83 m² dentro de la misma, al modificarse la delimitación, y por tanto la ordenación estructural y de desarrollo del sector será necesario realizar notificación de dicha situación a los propietarios afectados

2.- En cuanto a lo previsto en el art. 36.2.c) RSR sobre indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y conexión con las redes exteriores, en cuanto a accesibilidad ha de decirse, que el acceso a la zona verde que se localiza al oeste de la actuación con una superficie de 3.212,79 m² se produce a través de la vía pecuaria "Cordel del Puente de Montalbán" (camino del Calvario) en suelo clasificado como SRNUPA. Se indica que dicha vía pecuaria se encuentra asfaltada, con su debida autorización, en parte de su anchura para realizar el acceso a la depuradora del municipio que se encuentra cercana al Sector. Deberá justificarse la forma de acceder a esta zona verde desde la vía descrita, así como la obtención de este suelo, ya que el límite de la zona verde coincide con el del sector.

3.- Respecto a lo previsto en el art. 36.2 d) RSR deberá acreditarse la personalidad del solicitante así como la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

4.- Respecto a lo previsto en el art. 36.2.e) del RSR, se deberá aportar informe de sostenibilidad económica.

5.- La modificación de la Ordenación Estructural (OE) de las NNSS, mediante el PP de Mejora, solo será posible si se cumple el Art. 39.7 del TRLOTAU:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

El Plan Parcial, deberá incorporar un documento refundido para sustituir en las NNSS vigentes (Art. 39 del TRLOTAU) que comprenda:

Art. 39.8.b) ...nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

Se deberá presentar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de remplazar la antigua documentación. (Art. 64.3 del RP). Se deberá incorporar una ficha-resumen del nuevo sector, expresiva de los parámetros y características básicas del mismo. (Art. 59.g del Reglamento de Planeamiento)

6.- Las NNSS definen para el sector un aprovechamiento tipo de 0,90, sin embargo en los cálculos justificativos del Plan Parcial se define un aprovechamiento tipo para el sector P-1 de 0,6395. En aplicación del art. 31.3 y 120.6 del RP, se establece que la diferencia máxima con el aprovechamiento inicial definido por el planeamiento no podrá ser superior al 15%, en este caso el límite inferior se establecería en 0,765 , por tanto será necesario ajustar este parámetro.

7.- Se deberán justificar las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generan en aplicación del art.39.4 del TRLOTAU.

8.- En aplicación de la disposición transitorio 3ª TRLOTAU se deberá justificar el porcentaje de participación pública en las plusvalías que en el proyecto se establece en un 10 %.

9.-Deberán obtenerse los informes sectoriales anteriormente mencionados.

2.6.-ONTÍGOLA EXPTE. 039/11 PL. PAU con Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización “Dehesa de la Plata III”.

A las 13.31 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:

1. ANTECEDENTES

El ámbito objeto de la propuesta está situado en el término municipal de Ontígola limitando al Norte con la parte de la finca reservada como no urbanizable común, al Este con la radial R-4, al Oeste con el término municipal de Ocaña, y al Sur con la citada carretera N-400.

Según la medición topográfica realizada, la parcela original tenía una superficie de 334.835 m2, sin embargo la superficie de zona de dominio público de la carretera y el arroyo limítrofe representa 7.135 m2 y la superficie que será reservada por su valor ecológico y reclasificada mediante el presente PAU a suelo no urbanizable de especial protección representa 76346,56 m2, por lo que la superficie del sector urbanizable será de 251.370,54 m2.

- Superficie total del PAU:	334.835,00 m2
- Superficie zona de dominio público:	7.117,90 m2
- Superficie no urbanizable especial protección:	76.346,56 m2
- Superficie neta del sector urbanizable:	251.370,54 m2

La propuesta se justifica en la inadecuación del suelo urbanizable de uso industrial para los usos definidos en la propuesta del producto inmobiliario definido para logística con ubicación privilegiada del municipio con relación a Madrid y actual dotación de infraestructuras supramunicipales de comunicación. En la actualidad existen algunas parcelas de suelo industrial, así como algo de suelo urbanizable aún en desarrollo, pero el ámbito objeto de la presente consulta, se engloba dentro un ámbito específico que da respuesta a un concurso público de suelo que tiene por objeto la implantación de empresas de gran tamaño que de otra manera deberían deslocalizarse de la zona.

El plan parcial concreta los siguientes criterios y objetivos, en cumplimiento de las determinaciones de las NNSS de Ontígola,:

- Resolver la carencia de suelo industrial específico.
- Conseguir los terrenos de equipamiento.
- Aumentar el patrimonio municipal
- Proteger suelo de valor ecológico

2.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

Durante la tramitación administrativa del presente expediente se han recabado los siguientes informes/solicitudes cuyo contenido aparece parcialmente extractado:

- Informe del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 21 de diciembre de 2010 remitiendo al ya evacuado en sentido favorable con fecha 02.07.2009.
- Informe del SESCAM de fecha 04.12.2010.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 18.03.2011.
- Informe de la Unidad Técnica de la Delegación Provincial de Toledo de la Consejería de Educación de fecha 10.01.2011 de sentido favorable en el que se hace constar que la documentación técnica no está firmada ni diligenciada.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 13 de diciembre de 2010 sobre no afectación de carreteras de titularidad de la JCCM.
- Informe del Ministerio de Fomento de fecha 20.09.2006 sobre viabilidad del acceso a la finca 2 del polígono 1 de Ontígola desde la glorieta de la N-400pk 37 margen izquierda en sentido favorable y resolución para su ejecución.
- Informe de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha de fecha 13.01.2011 sobre abastecimiento, saneamiento y depuración con el siguiente contenido destacable:

“En la documentación presentada se indica que:

- *La actuación comprende una superficie de 283.362 m² de suelo industrial, donde la superficie neta de parcelas resultantes es de 191.269,35 m².*
- *La depuración de las aguas procedentes de este polígono industrial se realizará con la construcción de una estación depuradora para tratar las aguas residuales, un tanque de tormentas con un tamiz en el vertedero para tratar las aguas de lluvia y un colector que conduzca las aguas depuradas y de lluvia hasta el cauce receptor (Arroyo de las Salinas).*
- *El consumo medio anual solicitado para el PAU Dehesa de la Plata III es de 5958,75 m³ anuales. El volumen diario de cálculo de la red del PAU ascienden a un total de 26,25 m³/día (227 días laborales).*
- *Las zonas verdes serán regadas con agua reutilizada procedente de la EDAR prevista, dejando una acometida de seguridad para riego con agua potable en caso de avería del sistema de tratamiento terciario de la EDAR.*
- *La localidad de Ontígola, perteneciente a la Mancomunidad del Algodor, cuenta con un servicio de abastecimiento y un sistema de saneamiento-depuración sobre la que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona su servicio.*

En la documentación aportada no se indica la fuente de abastecimiento del Polígono Industrial objeto del informe.

- Consultada la documentación pertinente, en relación con las infraestructuras hidráulicas de nuestra competencia, no se prevén, en la zona afectada por la actuación prevista, proyecto, obra o infraestructura hidráulica de abastecimiento, saneamiento y depuración sobre las que pueda incidir dicha actuación urbanística.”
- Informe de la Mancomunidad del Río Algodor de fecha 12.05.2011 en el que se recoge que:

“Con base a lo expuesto la Mancomunidad de Aguas del Río Algodor informa:

1. Que la disponibilidad actual de la infraestructura hidráulica para las poblaciones abastecidas desde la Mancomunidad de Aguas del Río Algodor no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos.
2. Que las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento posibilitarán un incremento de recursos hídricos para abastecimiento.
3. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del PAU DEHESA DE LA PLATA III, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor.
4. Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de las infraestructuras públicas derivado de estas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos y existir constancia documental y garantía suficiente de en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.”

A fecha de evacuación del presente informe está pendiente de emitirse el informe definitivo de la Confederación Hidrográfica del Tajo previsto en el art. 25.4 TRLA en materia de suficiencia de recursos hídricos y de afecciones, aunque consta informe de fecha 04.05.2011, en cuya parte dispositiva se recogió que:

“Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, le significa que el pronunciamiento de este Organismo sobre la existencia de recurso hídrico queda supeditado a que el Ayuntamiento de Ontígola aclare el origen del recurso previsto para del desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Dehesa de la Plata III” y presente certificación del propio Ayuntamiento o Entidad responsable, garantizando el suministro del mismo.”

- Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 29.04.2011 por la que se acuerda la innecesariedad de someter el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental siempre y cuando se recojan los condicionantes establecidos en la citada resolución, considerándose la actuación ambientalmente viable. Se destaca expresamente el contenido del apartado segundo de la Resolución sobre afección de las acciones del Plan sobre espacios protegidos, zonas sensibles y demás recursos naturales especialmente protegidos por la legislación ambiental, así como criterios y recomendaciones para optimizar su integración en el medio que se transcribe literalmente:

“a) Recursos naturales protegidos

Los terrenos objeto de reclasificación se encuentran colindantes a una zona que alberga recursos naturales que motivaron su inclusión en la Red Europea Natura 2000

con la categoría de Lugar de importancia comunitaria y Zona de Especial Protección de Aves (LIC y ZEPA). Asimismo, la parcela limita por el sur con la carretera N-400, que constituye el límite de la Microrreserva El Salobral de Ocaña, declarado espacio natural protegido por el Decreto 291/2003, y por el norte con la Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola (Decreto 68/1994, de 30 de junio). Por lo tanto, de acuerdo con la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha, la parcela limita con varias Zonas Sensibles.

Por otro lado, en el ámbito de ordenación se encuentran comunidades gipsófilas, consideradas hábitats protegidos por la Directiva Europea 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y hábitat de protección especial al estar incluidos en el Catálogo Regional de Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial en Castilla-La Mancha de la Ley 9/1999.

La ejecución de los proyectos derivados de la presente reclasificación podría suponer un deterioro importante de estos hábitats protegidos debido a la modificación sustancial de sus condiciones, lo que impediría en gran manera la supervivencia de las especies características de estos enclaves naturales. No obstante, la afección podría ser aminorada siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

- Únicamente se implantarán en el polígono empresas de carácter logístico.
- En todo el límite norte y oeste del ámbito de ordenación, deberá existir una franja de anchura mínima de 100 m libre de obras de urbanización, que podrá estar formada por la banda de suelo rústico no urbanizable protegido y/o por la de zona verde, evitando así efectos negativos sobre la vegetación y los hábitat de protección especial cercanos, así como la posible degradación del paisaje.
- Se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección natural los 76.346,56 m² de suelo protegido, y además, se establecerá una franja de 100 m de anchura inmediatamente contigua al cauce del Arroyo de las Salinas que adoptará la doble categoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural y ambiental.
- Los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental y natural y las zonas verdes permanecerán inalterados, considerando inadmisibles la adecuación de áreas ajardinadas en su interior, ni el trazado de caminos, ni el tránsito de vehículos, ni la ubicación de parque de maquinaria, ni los usos dotacionales, recreativos u otros, sino que primará el respeto de sus características naturales, así como la conservación y potenciación de la vegetación existente, de modo que no se podrán acometer otras labores que no sean las destinadas a fomentar su conservación y mejora.
- El cerramiento perimetral de la finca deberá ser permeable para la fauna silvestre, tener una altura máxima de 1,5 m y carecer de anclaje al suelo, cable tensor inferior, voladizo o visera superior, alambre de espino y elementos cortantes o punzantes.
- En los proyectos que desarrollen el presente Plan se deberán estudiar los sistemas de iluminación a emplear, atendiendo a las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural El Regajal-Mar de Ontígola (Decreto 68/1994, de 30 de junio). Asimismo, se deberán tener en cuenta cuantas medidas sean necesarias para evitar la contaminación acústica, atmosférica y los posibles vertidos accidentales, ya que podría afectar negativamente sobre los recursos naturales protegidos colinantes.
- La pantalla vegetal perimetral a instalar deberá estar constituida por especies autóctonas, no por coníferas (*Cupressus arizonica* o *cupressus sempervirens*) como se propone en el documento de inicio presentado. Dicha cuestión se definirá en el proyecto que desarrolle el presente Plan.

- Para cualquier actuación sobre la vegetación se deberá solicitar autorización del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, de acuerdo con la Ley 3/2008, de 23 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla la Mancha.

b) Hidrología e hidrogeología

Por el límite oeste del sector discurre el Arroyo de las Salinas. A este respecto se recuerda que cualquier actuación que se realice en dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Previo a esta autorización será necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del cauce, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 489/1986), en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado. En él se reflejará la incidencia de las avenidas extraordinarias a la luz de los resultados de un estudio hidrológico.

Las actuaciones que se desarrollen como consecuencia de la aprobación de este plan, deberán tener en cuenta las siguientes medidas:

- *En cuanto al abastecimiento de agua, previo a la aprobación definitiva de las instalaciones logísticas que se implanten será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de agua de los nuevos usos. Para ello, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas. La competencia para otorgar la concesión de abastecimiento de agua a la actuación será del Ayuntamiento.*

- *Dado que el vertido de las aguas residuales depuradas se realizará al Arroyo de las Salinas, será la Confederación Hidrográfica del Tajo el competente para autorizar dicho vertido al dominio público hidráulico e imponer los límites correspondientes.*

- *Las aguas pluviales, previamente a su vertido deberán ser tratadas con un sistema de tratamiento primario que como mínimo conste de rejillas, desarenador y decantador de grasas y aceites. Este sistema de depuración de aguas pluviales deberá limpiarse periódicamente.*

- *Se evitará la utilización de agua potable en el riego de la pantalla vegetal. Para reducir el consumo se reutilizarán siempre que sea posible las aguas depuradas en el polígono, una vez cumplan los parámetros de vertido exigidos para riego. Se deberá solicitar, por tanto, y previo a la puesta en funcionamiento de las instalaciones, la concesión administrativa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Los criterios de calidad así como el programa de autocontrol de la calidad del agua, cumplirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. En cualquier caso, no se permitirá el riego de la pantalla vegetal con agua potable.*

- *Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.*

- *Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales a las aguas subterráneas.*

- *La implantación de las instalaciones logísticas en el polígono quedará condicionada al certificado actualizado que emita la empresa responsable de la explotación del sistema*

de depuración, en el que se justifique que alcanza la capacidad suficiente para absorber las aguas residuales producidas, tanto por sus características como por su volumen, aclarando el volumen que es capaz de asumir.

- Se extremarán las medidas destinadas a prevenir sobre suelo, aguas superficiales y subterráneas el vertido de elementos físico-químicos contaminantes para estos medios. Así, se excluirán como zona de acopio de cualquier tipo de materiales las zonas más próximas al cauce y a las zonas protegidas o aquellas que puedan drenar hacia ellos.

- Se deberá asegurar el aislamiento del suelo en todas aquellas zonas que puedan tener contacto con sustancias o residuos susceptibles de provocar infiltraciones en el terreno, como balsas de decantación, almacenamiento de combustibles, etc., con el fin de evitar posibles filtraciones y variaciones en la composición original de los suelos de la zona. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

c) Infraestructuras

La actuación colinda por el este con la autopista de peaje R-4 y por el sur con la carretera N-400. Protección:

- Se deberán respetar las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre, línea de edificación y de protección.

- Las zonas de dominio público y de servidumbre deberán clasificarse como suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en el Plan, deberán clasificarse como sistemas generales 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.

- Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha y solicitar las autorizaciones necesarias para accesos, construcción de vallados, plantaciones en zona de protección, etc. al organismo competente de ambas carreteras.

Para realizar las conexiones con las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad y los accesos a vías de comunicación, se deberá comprobar la suficiencia de las mismas para asumir las nuevas necesidades y consumos requeridos por las nuevas actuaciones, en todo caso se debe contar con las correspondientes autorizaciones y deberán respetarse las distancias de seguridad a las diferentes infraestructuras existentes en la zona, establecidas en la legislación vigente.

d) Diseño para la integración del paisaje

La modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones deberá adecuarse a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, utilizando materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural y evitando especialmente la utilización de colores vivos.

e) Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico

Se estará a lo dispuesto en la Resolución emitida por la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Toledo con fecha 2 de julio de 2009 (Exp. Cultura: 061507).

f) *Gestión de los residuos*

Las actuaciones que se desarrollen como consecuencia de la aprobación de este plan, deberán seguir las directrices marcadas por el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha vigente (Decreto 179/2009, de 24 de noviembre), por el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 179/2009, de 24 de noviembre) y por el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Decreto 189/05, de 13 de diciembre).

En cualquier caso, los residuos serán gestionados de acuerdo a su tipología y, a través de gestores autorizados, conforme a la Ley 10/1998 de Residuos.

g) *Consideraciones generales sobre legislación aplicable*

El documento definitivo deberá recoger toda la legislación ambiental vigente que le afecte.

Todas aquellas actividades, usos, equipamientos, instalaciones y proyectos que desarrollen el presente plan, que vayan a implantarse en el ámbito de ordenación, deberán ser objeto de consulta sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento regulado establecido en la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.”

En cuanto al procedimiento seguido y al carácter del presente informe, debemos precisar que según consta en el expediente administrativo remitido por el Excmo Ayuntamiento de Ontígola la solicitud de inicio del procedimiento de esta actuación de transformación urbanística se formula con fecha 30 de julio de 2010 (NRE 2088), produciéndose la información pública mediante inserción de los anuncios en el DOCM de fecha 10.08.2010 y en el periódico El Día de la misma fecha. Por tanto, la documentación que se remite es la de un Programa de Actuación Urbanizadora con tramitación administrativa completa hasta la fase del informe previsto en el artículo 38.3 TRLOTAU, deduciéndose la omisión de la tramitación a la que hace referencia el artículo 10.1 del TRLOTAU al tener por objeto el Programa una actuación de transformación urbanística que reclasifica parte de la superficie comprendida en su ámbito. El informe pedido por el Ayuntamiento, el del artículo 38.3 TRLOTAU, conforme tiene señalado el Consejo Consultivo entre otros en el dictamen 1/2007 se puede fundamentar en el contenido del artículo 37.3 TRLOTAU aunque este precepto se incardine en la fase de aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento cuya aprobación es competencia de la Consejería en la materia y, por tanto, en el examen de cuestiones de legalidad (art. 37.3 in fine) y siendo una la relativa al procedimiento habría que concluir con la retroacción por omisión del trámite de la consulta previa de viabilidad prevista en los artículos 10.1.b y 64.7 del TRLOTAU y 36.3 RSR. Por tanto, el informe de la Comisión de Concertación se ciñe a lo dispuesto en el artículo 36 RSR.

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 10.6 y 64.7 TRLOTAU, 32.6 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 DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR DEHESA DE LA PLATA III, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1.- En relación a lo previsto en los art. 36.2.a) y b) RSR sobre la “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” y “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.”

Se considera adecuada respecto de la letra a) la delimitación del sector bajo el cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución de fecha 29.04.2011 de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Las entregas de suelo dotacional se ubicarán al servicio de la mayor protección del SRNUPn.

En cuanto a lo dispuesto en la letra b) la documentación técnica remitida recoge que en la actualidad existen algunas parcelas de suelo industrial, así como algo de suelo urbanizable aún en desarrollo, pero el ámbito objeto de la presente propuesta, se engloba dentro un ámbito específico que da respuesta a un concurso público de suelo que tiene por objeto la implantación de empresas de gran tamaño que de otra manera deberían deslocalizarse de la zona. Este extremo deberá ser objeto de informe específico por parte del Ayuntamiento junto con la inadecuación del suelo urbanizable industrial pendiente de desarrollo actual para la implantación de las actividades objeto de concurso. No obstante, ya las NNSS vigentes señalan la situación privilegiada de los terrenos como el presente localizados en las inmediaciones de la Nacional IV, la N 400 y la TO 213 para evolucionar los desarrollos industriales respecto de otras zonas del municipio y la topografía adecuada para la urbanización con inversiones moderadas.

2.- En cuanto a lo previsto en el art. 36.2.c) del RSR sobre “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 Informe de la Mancomunidad del Río Algodor de fecha 12.05.2011 aclara en cuanto a las infraestructuras de abastecimiento: *“Que la disponibilidad actual de la infraestructura hidráulica para las poblaciones abastecidas desde la Mancomunidad de Aguas del Río Algodor no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos. Que las nuevas infraestructuras hidráulicas previstas en el Plan Director de Abastecimiento posibilitarán un incremento de recursos hídricos para abastecimiento. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del PAU DEHESA DE LA PLATA III, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Algodor.* La documentación e informes sectoriales que se incorporen al expediente deberán garantizar la ejecución de las infraestructuras hidráulicas necesarias para la dotación de recursos hídricos al ámbito para las necesidades expuestas en el informe de abastecimiento de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha. Se estudiarán las alternativas relacionadas con la ejecución de las infraestructuras e incluso la necesidad de un Plan Especial de Infraestructuras o justificar su innecesariedad.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento se estará a lo que disponga la Confederación Hidrográfica del Tajo y se obtendrán de la misma las autorizaciones necesarias relacionadas tanto con la localización de la EDAR como para la reutilización de las aguas depuradas y de vertido a cauce.

En cuanto a las infraestructuras de comunicación, el acceso al Sector cuenta con informe favorable del Ministerio de Fomento y resolución fechada el 23.5.2008 del Ministerio de Fomento por la que se autoriza la construcción del acceso y con la ejecución del mismo por lo que se consideran resuelta la conexión y la capacidad y suficiencia de las mismas.

El Plan Parcial contendrá entre sus determinaciones la forma de obtención de suelo de todos los SSGG exteriores que garanticen las concesiones con las infraestructuras que sean precisos y su ejecución a cargo de la actuación.

3.- Según lo previsto en el art. 36.2.d) del RSR sobre “Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia 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”
Corresponderá al Ayuntamiento de origen su valoración.

4.- En referencia al art. 36.2.e) del RSR sobre “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.”

Se ha omitido el informe de sostenibilidad económica a que se refiere el artículo 15.4 del TRLS 2008 y 30.3º TRLOTAU puesto que la documentación rubricada en el apartado JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD no puede entenderse como tal al reducirse a una declaración del urbanizador sobre la financiación de las obras correspondientes a la inversión de la urbanización. El objeto del informe de sostenibilidad económica está definido en los artículos citados y no se corresponde con el estudio económico financiero remitido. El Plan Parcial deberá incorporar un documento ajustado a las exigencias a las que sirve.

En el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora se deberá recoger obligatoriamente la constitución de la una Entidad Urbanística de Conservación al concurrir el supuesto previsto en el art. 135 TRLOTAU para la asunción de los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización con posterioridad a la recepción de las obras de urbanización, estándose hasta entonces a lo dispuesto en el art. 115.2 TRLOTAU, por lo que se deberá corregir el punto 6.8 de la memoria de ordenación.

5.- En cuanto a lo previsto en el art. 36.2.f) sobre “Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal del 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.”

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.4 del TRLOTAU y 120.2 RP la reclasificación de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector obliga a realizar aportaciones suplementarias al PMS que no se especifican en la documentación aportada, por lo que el Plan Parcial deberá señalarlas y la propuesta de convenio distinguirlas expresamente de las entregas de suelo que correspondan en cumplimiento de las obligaciones del art. 16 TRLS 2008.

6.- A fecha de evacuación del presente informe está pendiente de emitirse el informe definitivo de la Confederación Hidrográfica del Tajo previsto en el art. 25.4 TRLA en materia de suficiencia de recursos hídricos y en materia de afecciones al arroyo de las Salinas y el informe definitivo de la Consejería de Bienestar Social y del Ministerio de Fomento en materia de afecciones aunque se deduce su cumplimiento.

7.- El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización deberá atender la totalidad de determinaciones y condicionantes impuestos en la totalidad de informes sectoriales incorporados al expediente, especialmente en la resolución de fecha 29.04.2011 de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El resto de cuestiones distintas a las señaladas en el art. 36 RSR serán objeto de informe cuando se analice el Plan Parcial en el trámite del artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU. El Plan Parcial señalará con precisión las conexiones a las infraestructuras exteriores y contendrá un documento en el que se recoja la forma en que se han cumplimentado las condiciones del presente.

3º.- Ruegos y preguntas.

No hay ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 13.45 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

VºB EL PRESIDENTE

Fdo. Félix Ortega Fernández

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Fdo. Elvira Cabanas Plana.