Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento
Avda. Río Estenilla, s/n. - 45071 TOLEDO

SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO EN TOLEDO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 2/2013, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 14 DE MAYO DE 2013

En Toledo, a 14 de mayo de 2013, siendo las 10.00 horas, se reúne en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha y del Decreto 125/2011, de 07 de julio por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, y con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan , al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día:

PRESIDENTA
Dª. Ana Isabel Corroto Rioja, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo.

VOCALES
Dª. María García Gallardo, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.
Dª. Nuria Molina Hernández, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
Dª María Consuelo Alguacil San Félix, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
D. Andrés Cañadas, representante de la Agencia del Agua.
D. Rafael Pérez de Ágreda, representante de la Administración General del Estado.
Dª. Mireia García-Cuenca Fernández, representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
D. Juan José Gómez Hidalgo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla- La Mancha.

PONENTE
D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA
Dª. Teresa Esteban Perona, Secretaria Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
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 21 de marzo de 2013, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que la

Presidenta 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 21 de marzo de 2013.

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. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 012/13 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CIUDAD INDUSTRIAL MÉNTRIDA VERDE. PROMOVIDO POR "SOCIEDAD MÉNTRIDA VERDE, S.L"

1.- TRAMITACIÓN

El documento de consulta previa ha sido presentado ante el ayuntamiento, quien lo remite para informe según el artículo 64.7 del TRLOTAU con fecha 4 de marzo de 2013 (re Nº 464678).

Con fecha 5 de Marzo se solicita a la DG de vivienda, urbanismo y planificación territorial su pronunciamiento, dada la envergadura de la actuación propuesta. Se recibe respuesta el 17/04/13. (Se adjunta este informe en el anexo al presente acuerdo).

Entre la documentación aportada por el Ayuntamiento, toda ella copiada en un CD, se encuentra el Informe de la DG de Evaluación Ambiental sobre el acuerdo a la Memoria ambiental del plan o programa denominado "Modificación Puntual en Méntrida y Casarrubios del Monte (Toledo)- PAU Ciudad Industrial Méntrida Verde, documento escaneado, de fecha 14 de diciembre de 2010.

2.- ANTECEDENTES

El **Informe de la DG de Evaluación Ambiental** resume, paso a paso, todos los hitos que han tenido lugar. Se reseñan los siguientes extractos:

- 22/09/08.

Se considera necesario que se contemplen de manera especial los siguientes puntos en el informe de Sostenibilidad Ambiental: el desarrollo urbanístico propuesto se considera excesivo y no ajustado a las necesidades de suelo industrial del municipio.

El promotor deberá justificar la necesidad de reclasificar a suelo urbanizable industrial tanta cantidad de superficie.

La clasificación realizada por el promotor en el documento de inicio no es adecuada, puesto que se pretende reclasificar a suelo urbanizable terrenos que albergan valores naturales.

El plan supone un efecto negativo para la conservación de los valores naturales protegidos.

Desde esta DG se proponen las siguientes medidas:

- Se considera conveniente proyectar un desarrollo urbanístico de menor magnitud, reclasificando a suelo urbanizable terrenos adyacentes a la autovía, terrenos ocupados por cultivos agrícolas y no ocupar zonas de valor natural (terrenos arbolados, dehesa aclarada y ecosistemas riparios).

- Se propone reducir la superficie de la zona industrial con el objetivo de no afectar a los valores naturales existentes. La reclasificación de terrenos propuesta supondría el desarrollo urbanístico de 150 ha, aproximadamente, que supondría una afección compatible con la conservación de los recursos naturales existentes.

En definitiva, teniendo en cuenta que gran parte de los valores naturales existentes en ambos términos municipales se encuentran fragmentados, es imprescindible que la superficie de terrenos a reclasificar a suelo urbanizable sea menor y que se ubique sobre los terrenos propuestos por esta DG.

a) **03/09/2009.** Se publica en el DOCM el ISA con objeto de efectuar consulta pública.

b) **14/12/2009.** Informe de la CHT en el que se requiere al ayto de Méntrida que indique la procedencia del recurso demandado, cuantifique las necesidades y justifique mediante certificación emitida por Aguas de CLM si dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas requeridas. Existía informe favorable previo de 14/07/09, pese a lo cual se emite esta nueva solicitud.

c) **23/04/2010** se solicita informe a la DGU, inquiriendo, entre otras cuestiones, si tiene sentido que se acuerde una Memoria Ambiental con el ayuntamiento de Méntrida sobre una modificación de su planeamiento, que posteriormente no podría resolverse en esa administración.

d) **07/07/2010.** Se solicitó la Memoria Ambiental al órgano promotor incidiéndole en lo siguiente:

El Organismo autónomo de Espacios Naturales ha emitido dos informes al ISA, los cuales se adjuntan para que sean tenidos en cuenta en la elaboración de la memoria ambiental. En el segundo de ellos se traslada la conveniencia de tener en cuenta las consideraciones del informe original y en base a ello se considera que la clasificación propuesta por el promotor no es adecuada.

Se considera que el desarrollo propuesto supondría una disminución muy significativa de la proporción de terrenos clasificados como suelo rústico. Este hecho originaría una elevada pérdida de biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación del hábitat de numerosas especies. Se considera conveniente proyectar un desarrollo urbanístico por fases y en función de la demanda de suelo industrial, comenzando por los terrenos adyacentes a la A5, terrenos ocupados por cultivos agrícolas y exceptuar de la ocupación zonas de valor natural (terrenos arbolados, dehesa aclarada y ecosistemas riparios).

- 15/10/10 tiene entrada en el órgano ambiental la Memoria Ambiental del Plan.

- **14/12/10.** Se muestra el Acuerdo con la Memoria Ambiental presentada por el órgano promotor. La elaboración definitiva del plan deberá tener en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, las alegaciones formuladas en las consultas y la memoria ambiental. El informe viene firmado por el DG de Evaluación Ambiental.

En este Servicio de Urbanismo no han tenido entrada ni el ISA ni la Memoria Ambiental.

En la sesión de la Comisión de Concertación Interadministrativa los respectivos vocales de las siguientes administraciones aportan los siguientes informes, que se adjunta en el anexo al presente informe:

e) Informe en cuanto a la capacidad de depuración emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha de mayo de 2013
f) Informe emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha 7 de mayo de 2013 en cuanto a la existencia de recursos hídricos.
g) Informe desfavorable emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha en cuanto a la afección a la autovía A-5 en fecha 6 de mayo de 2013.
h) Resolución de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de fecha 7 de julio de 2009, en cuanto a la afección al Patrimonio Arqueológico/Evaluación de Impacto Ambiental, en la que entre otras cuestiones se señala que se informa favorablemente el referido proyecto.

3.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL PAU

El PAU pretende organizar un gran espacio urbanizado destinado a acoger actividades productivas, de gestión y de distribución de bienes y servicios en la intersección de las autovías CM-41 de la Sagra y A-5 Extremadura/Lisboa. Se pretende plantear como un nudo de acceso y distribución de bienes y servicios al conjunto de la región central española y, específicamente, a su arco Suroeste.

El ámbito territorial abarca una **superficie total de 5.097.099 m2** repartidos entre los términos municipales de Casarrubios del Monte (10.2 %) y Méntrida (89.8 %).

Los criterios para la ordenación que se prevén son:

- Clasificar como SRNUEP los terrenos considerados como dominio público de la A-5, así como su zona de servidumbre.
- Clasificar como SRNUEP natural los terrenos considerados como Hábitat 5335 y los que constituyen la mancha de arbolado disperso de encina identificada por la DGEA.
- Clasificar como SRNUEP ambiental los terrenos de los cauces de los arroyos de Las Cabezas y de La Narcisa, así como sus zonas de servidumbre.
- Delimitar el resto del ámbito como S Urbanizable constituyendo una única área de reparto.
- Destinar los terrenos a suelo global industrial y terciario, siendo el uso mayoritario el industrial, con un aprovechamiento objetivo o real en base a un índice de edificabilidad bruta, excluidos los sistemas generales, de como máximo 0.5 m2c/m2s.

En la consulta previa se especifica casi todo lo relacionado en el art 36.2. del RSR:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone.
Según los redactores, en la delimitación del sector se han seguido los siguientes criterios:

Lindes físicas (caminos, carreteras y arroyos).

Delimitación de los suelos rústicos colindantes con la protección reglada.

Lindes político-administrativos.

El sector linda al sur con la autovía A-5.

La superficie englobada en el TM de Casarrubios asciende a 519.600 m2.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PREVISTA

ZONA	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTO U.A.	
	M² suelo	% s/total neto (N)	ÍNDICE m² c/m² s	TOTAL m² c	Coeficiente ponderación	TOTAL
TOTAL ÁMBITO	4.691.905,0		0,473	2.221.101,3		2.302.859,2
ZONAS VERDES	634.527,0	14,20%	0,05	31.726,4		
EQUIPAMIENTO	222.626,0	5,00%	0,80	178.100,8		
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS DE CESIÓN	857.153,0	19,27%	0,24	209.827,2		
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	41.630,0	0,94%		41.630,0		
TERCIARIO	58.288,0	1,31%	1,00	58.288,0	2,17	126.485,0
ACTIVIDADES LIGADAS AL TRÁFICO DE CARRETERAS	132.951,0	2,99%	0,60	79.770,6	1,17	93.331,6
TOTAL TERCIARIO Y ACTIVIDADES LIGADAS AL TRÁFICO DE CARRETERAS	191.239,0	4,30%	0,72	138.058,6	1,59	219.816,6
INDUSTRIA LOGÍSTICA	2.367.599,0	53,22%	0,70	1.657.319,3	1,00	1.657.319,3
INDUSTRIA ESCAPARATE	500.851,0	11,26%	0,85	425.723,4	1,00	425.723,4
TOTAL INDUSTRIAL	2.868.450,0	64,47%	0,73	2.083.042,7	1,00	2.083.042,7
TOTAL LUCRATIVO	3.059.689,0	68,77%	0,73	2.221.101,3	1,04	2.302.859,2
VIARIO INTERIOR del SISTEMA LOCAL	493.848,0	11,10%				
RESERVA VIARIO Y CAMINOS DE BORDE	38.012,0	0,85%				
SISTEMA GENERAL VIARIO	201.564,0	4,53%				

El estudio de mercado se ha hecho teniendo en cuenta las especiales características de la propuesta, destinada a grandes operadores con una demanda de suelo entre 20.000 y 250.000 m2. Por ello, el análisis del producto se hace en un escenario suprarregional, analizando situaciones similares en el resto de los grandes ejes radiales de Madrid, en las que se evalúa su distancia a la capital. El valor a que se pretenden comercializar los suelos es de 120 €/m2, destinados inicialmente a grandes operadores industriales.

No se entra en el análisis de si el aprovechamiento tipo del área de reparto difiere o no más de un 15 % de aquellas otras para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario dadas las dificultades que esta cuestión implica por la ubicación entre dos términos municipales del ámbito de actuación.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras.

Se prevé la ejecución de la actuación en 6 fases, partiendo desde los suelos más próximos a la A-5, hasta los más alejados. Con la 1ª fase se prevén ejecutar los Sistemas Generales. El diseño del nudo de conexión con la A-5 contemplará el enlace con el puente que actualmente cruza sobre ella. Responde a las necesidades de la 1ª fase y permite la duplicación del puente cuando el tráfico generado por la ocupación de las fases posteriores lo exija.

De la escasa documentación aportada se arrojan dudas sobre la previsión de recursos hídricos.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante y justificación de la solvencia técnica y económica.

Se aportan los currícula de las empresas que pretenden desarrollar el proyecto, así como de los redactores.

Se aporta también certificado de solvencia emitido por el Santander, a su juicio.

e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación.

Se indica que los costes de ejecución previstos (de 102 MM de €) los va a afrontar el agente urbanizador. Asimismo se pretende asegurar el mantenimiento de las

infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de servicios con la constitución de una Entidad urbanística Colaboradora, con lo que se pretende eximir a los Aytos. implicados de contemplar estos costes en los presupuestos municipales.

f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo.
No se señalan.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta se justifica por su cercanía a la capital y su facilidad de comunicaciones, así como por la posibilidad de disponer de grandes superficies de suelo a buen precio. También se menciona el futuro aeropuerto de tráfico comercial privado que se plantea ubicar en El Álamo. No se plantea, en ningún caso, como una competencia frente a otras actuaciones en el mismo municipio o en otros del entorno.

No se ha analizado la existencia de suelos vacantes ya urbanizados en las cercanías que pudieran responder a las necesidades aquí planteadas.

Conviene citar aquí el último párrafo del apartado II de la Exposición de Motivos del RDL 2/2008, TR Ley del Suelo:
(...) El suelo, además de un recurso económico, es también un **recurso natural, escaso y no renovable**. Desde esta perspectiva, **todo el suelo rural tiene un valor ambiental** digno de ser ponderado y **la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada** (...)

5.- DATOS OBTENIDOS DE LAS NN.SS.

CASARRUBIOS.
En el punto 3. Criterios de Planeamiento y Justificación de la Solución Adoptada, se establecen los siguientes criterios básicos:

A. Necesidad de ampliar la zona urbana de ensanche.
B. Potenciación de esta zona urbana limitando las áreas aptas para urbanizar con objeto de localizar los crecimientos futuros en las proximidades del núcleo urbano actual.
C. Establecimiento de unos cauces adecuados para la regularización de la situación creada en los denominados polígonos exteriores.
D. Clasificación de 2 sectores de suelo apto para la urbanización en los terrenos enclavados en la urbanización Fado-Calypo.

Ninguno de los criterios básicos tiene en cuenta la creación de una zona industrial.

Sin embargo en el punto 3.5 de la memoria justificativa de las NNSS se menciona que "*el planeamiento aquí fijado únicamente se debe contemplar, desde este punto de vista, como un instrumento que facilite la expansión económica del municipio facilitando las condiciones necesarias para el asentamiento en su población, y el desarrollo de la industria y actividades para el asentamiento de la población, y el desarrollo de la industria y actividades del sector terciario que posibilitarán el retorno de parte de la inmigración registrada años atrás*".
Teniendo en cuenta lo anterior, unido al hecho de que la actuación que se está tramitando en el municipio de Casarrubios del Monte *Sectores 1, 2 para Parque Tecnológico y Empresarial,* fue objeto del mismo informe que ahora se está haciendo,

y en dicho informe no se hacía ninguna observación relativa a la vulneración del modelo de crecimiento previsto en las NNSS vigentes, se deduce que en este caso tampoco se puede entender que se esté actuando contra el mismo.
En el POM en tramitación no se han tenido en cuenta estos suelos en los criterios de crecimiento del municipio ni en su modelo territorial. En el documento que se está tramitando, los terrenos de la propuesta pertenecientes al término municipal de Casarrubios están clasificados como suelo rústico de reserva. Los que limitan con la A-5 se han clasificado, lógicamente, como suelo rústico de protección de infraestructuras.
MÉNTRIDA
Aún no ha iniciado la tramitación del POM, pese a que en el informe de la DG de Evaluación Ambiental se menciona que el trámite ambiental de éste sí ha sido iniciado. No se encuentra en las NNSS definición alguna del modelo territorial existente.

6.- ACUERDO DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.-

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 10.1b), TrLOTAU 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 expediente 012/**13 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DE ACTUACIÓN CIUDAD INDUSTRIAL MÉNTRIDA VERDE,** promovido por **la Sociedad Méntrida Verde, S.L.** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

En cuanto a la tramitación:

- A la vista de este informe y de los que en él se aluden, el Pleno deberá resolver motivadamente sobre la consulta previa formulada tal como se detalla en el art. 36.4 del RSR.
- Dado que la actuación propuesta afecta también al municipio de Méntrida, la tramitación de un ulterior Programa de Actuación Urbanizadora necesitaría acreditar haber realizado la consulta de viabilidad en el citado municipio.

En cuanto a las cuestiones técnicas:

a) La necesidad de reclasificar–5 MM de m2, a través de las respectivas Modificaciones Puntuales de las NNSS, una en Casarrubios, la que nos ocupa, y otra en Méntrida, la mayor y cuya tramitación municipal se desconoce salvo por las menciones que de ella se hacen en el informe de Medio Ambiente, no quedan justificadas en el expediente. La aprobación de una actuación urbanizadora sobrevenida de este calado, implicaría reconsiderar las propuestas del POM en tramitación, ya que lógicamente obligaría a volver a valorar las necesidades de suelo industrial que inicialmente se están proponiendo en el POM.
b) En cuanto al procedimiento medioambiental hay que señalar que debido al plazo transcurrido sin haberse producido la tramitación urbanística (más de tres años desde su fase de consultas e información pública), ha sobrevenido la caducidad del citado Acuerdo de 16 de diciembre de 2010 de la Dirección General de Evaluación Ambiental en virtud del cual se podía entender que existe viabilidad medioambiental para la actuación pretendida. Por tanto se

deberán recabar los informes o tramitar los procedimientos necesarios para poder justificar la viabilidad ambiental.

c) En cuanto a la afección a la autovía A-5 se estará a lo dispuesto en el informe desfavorable de 6 de mayo de 2013 emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, aportando la documentación requerida en aras de obtener el informe que acredite la viabilidad de los accesos necesarios para la actuación.

d) En cuanto al informe de administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos se estará a lo previsto en el informe emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha 7 de mayo de 2013.

"En relación a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte con fecha de entrada en esta Entidad de 04 de marzo de 2013 y número 669, en la que se solicita se emita informe en materia de abastecimiento en relación a la consulta previa de viabilidad de la actuación "Ciudad Industrial Méntrida Verde" por parte de esta Entidad, se hace constar que según la documentación presentada, se prevé desarrollar una actuación urbanizadora sobre unas 510 Ha en los términos municipales de Méntrida y Casarrubios del Monte denominada "Ciudad Industrial Méntrida Verde" que llevaría consigo la modificación puntual de sus Normas Subsidiarias por reclasificación del suelo.

La documentación aportada, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, si bien detalla los parámetros urbanísticos y resume las características de la actuación urbanizadora no contiene una previsión de los caudales que precisará el desarrollo, al no indicar las dotaciones y demandas solicitadas para cada uso justificación y cálculos de los mismos.

De conformidad con la memoria del documento, el abastecimiento de agua debería resolverse en la primera de las seis fases previstas, mediante la conexión "con la tubería del sistema Alberche", indicándose al respecto que "por la zona Sur del ámbito, en el término municipal de Casarrubios del Monte discurre un tramo de la tubería que forma parte del proyecto "Ampliación y mejora del abastecimiento de los municipios de la zona denominada Sistema Alberche".

Asimismo, debe indicarse que el ámbito territorial sobre el que se platea la actuación abarca una superficie total de 5.097.099 m^2, repartido entre los términos municipales de Casarrubios del Monte, con un superficie de 10,2% del total, y Méntrida con el 89,8 %.

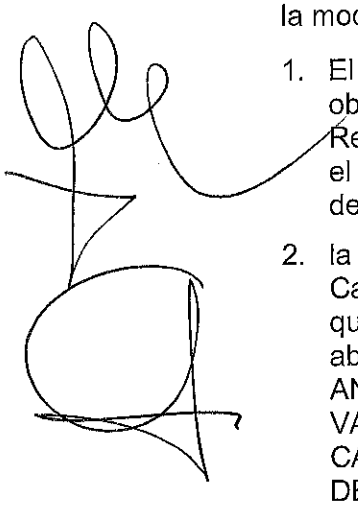
Casarrubios del Monte sí tiene suscrito convenio con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, para la prestación del servicio de abastecimiento en alta, mientras que Méntrida donde se prevé el desarrollo mayoritario de la actuación no. Debido a esta circunstancia no puede informarse sobre un sistema de abastecimiento sobre el que esta Entidad no tiene competencias ni gestiona su servicio.

Efectivamente, el sistema cuenta en la zona descrita con una tubería de fundición dúctil de 700 mm de diámetro que aporta recursos a los pueblos incluidos en el sistema. Cabe señalar que debido a la ubicación del desarrollo y a los datos que se aportan, debería estar completada la ejecución de un depósito regulador para el desarrollo, ya que para autorizar la conexión del mismo al sistema de abastecimiento debe darse suministro a un depósito municipal y no directamente desde la red de aducción. Asimismo, deberá incluirse una dotación económica para el incremento de redes y conducciones.

Todo lo anterior se hace constar a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido del a Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial a lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el Capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos".

e) De igual manera, se estará también a lo previsto en el informe que, en cuanto a la capacidad de depuración ha emitido la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha de mayo de 2013.

"En relación con el escrito del Ayuntamiento de Casarrubios del Monte en que se solicita información sobre depuración de aguas residuales relativa a la viabilidad de la "Ciudad Industrial Méntrida Verde", y que llevaría consigo la modificación puntual de las NN.SS. de dicho municipio, se hace constar:



1. El Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, en cumplimiento de los objetivos marcados en el I Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996, necesita instalar una Estación depuradora de Aguas Residuales para completar sus sistemas de saneamiento.
2. la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, en virtud del Decreto 18/1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en materia de abastecimiento y saneamiento, encargó el proyecto de "ESTUDIO DE ANALÍTICA Y REDACCIÓN DE PROYECTO DE LA E.D.A.R.S. DE VALMOJADO-VENTAS DE LA RETAMOSA, CAMARENA-CAMARENILLA-ARCICOLLAR, HUECAS-RIELVES, CASARRUBIOS DEL MONTE, CHOZAS DE CANALES Y VILLAMIEL DE TOLEDO (TOLEDO)".
3. La Entidad De Derecho Público, Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha ha asumido, en virtud de la Ley 122002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas en el Plan Director de depuración de Aguas Residuales Urbanas que gestione la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. En este sentido, Infraestructuras del Agua de

Castilla-La Mancha es competente para prestara al Ayuntamiento de Casarrubios del Monte el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento del objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización del convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales del Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, firmado el 16 de marzo de 2006.

4. Conforme a la documentación remitida, se prevé desarrollar una actuación urbanizadora sobre unas 510 Ha en los términos municipales de Méntrida y Casarrubios del Monte. La actuación dispondrá de EDAR en la zona norte. No se aportan datos de la depuradora a construir ni de los volúmenes de agua a tratar en ella.

5. Actualmente esta Entidad gestiona dos depuradoras en el municipio de Casarrubios del Monte, la DEAR municipal y la del polígono industrial Monte Boyal. La EDAR municipal tiene un caudal medio de agua a tratar de 1.234 m^3/día, previsto para una población de 5.142 habitantes equivalentes. La EDAR se puso en funcionamiento el 15 de diciembre de 2009. desde ese momento el caudal medio de entrada a la instalación ha sido de 1.050 m^3/día. La EDAR del polígono industrial Monte Boyal trata un caudal de 1006 m^3/día estando diseñada para 6440 m^3/día.

6. Se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

7. De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias, Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos. De manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se instalará.

8. Por otra parte se recuerda que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (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 de Castilla-La Mancha), el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ellos en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento."

f) Del mismo modo, deberán ser tenidas en cuenta todas las Consideraciones hechas en el punto *4.Análisis de la propuesta* relativas a la Consulta Previa "Ciudad Industrial Méntrida Verde" recogidas en el informe del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de 8 de abril de 2013. Éstas son:

"En primer lugar es preciso poner de manifiesto que la propuesta no justifica los efectos que producirían en esta iniciativa las posibles interferencias con otras actuaciones planteadas en su propio entorno

(se adjunta plano), a la vista de la más que probable reducción en las demandas de suelo para uso industrial/logístico y del aumento en el consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía, etc.):

- La Torre de Esteban Hambrán:
  - Sector 17 (600.000 m^2). En ejecución
- Valmojado:
  - Sector 11 (620.000 m^2). En fase de Consulta Previa
- Las Ventas de Retamosa:
  - Polígono 4 (290.000 m^2). Con PAU en tramitación
  - Polígono 10 (166.000 m^2). Con PAU en tramitación
- Casarrubios del Monte:
  - Aeródromo de Casarrubios (3.100.000 m^2). Con DIR en caducidad
  - Parque Empresarial y Tecnológico Petrus (1.200.000 m^2). PAU en tramitación
  - Polígono El Monte (250.000 m^2). Con PAU en tramitación

Por tanto, **debe acreditarse la incidencia del conjunto de estas iniciativas en la demanda del uso propuesto y en los recursos naturales de la zona**.

En segundo lugar, se indica que el análisis se va a efectuar relacionando los tres criterios territoriales expuestos anteriormente con el propio contenido del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR), relativo a la Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.

A. Así, en lo que se refiere al criterio 1 anterior (mejorar la utilización del suelo), dos de los tres apartados que se citan (caracterización del entorno territorial y rasgos intrínsecos de la iniciativa) tienen una correspondencia clara con las previsiones del artículo 36.2.a) del RSR, cuyo contenido es del siguiente tenor:

*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 y 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.*

A.1 A la vista del documento presentado, y a pesar de lo que se indica en los dos primeros párrafos de la página 18, no se ha llegado a justificar *la necesidad del carácter aislado de la ubicación propuesta*. De hecho, sólo figura una mera referencia a las características genéricas del uso logístico, a la supuesta

calificación supranacional de la iniciativa y a la enumeración de otros ámbitos existentes fuera de Castilla-La Mancha.

Es decir, en ningún momento se ha acreditado la existencia de motivación alguna, como por ejemplo una demanda sólida y efectiva para usos logísticos en esta zona, que fundamentara no sólo la relevancia de la propuesta o la teórica *"supranacionalidad"* que se recoge en las páginas 22 a 24, sino especialmente la necesidad de su carácter aislado y separado de otros ámbitos de uso industrial existentes en la zona (entre otros, el Polígono industrial de SEPES en Casarrubios del Monte, la actual zona industrial de Valmojado o el sector 17 de la Torre de Esteban Hambrán).

Tampoco resultan rigurosos los datos de oferta que se indican en la página 20 porque, a fecha actual, los datos reales disponibles en la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial indican que, sin citar otros municipios, sólo en el de Illescas existen 337.359 m^2 de suelo vacante ya urbanizado, apto para uso productivo y/o de almacenaje -logística-, en parcelas de superficie mayor a 20.000 m^2. El resto de cifras para este municipio y para estos usos son las siguientes:

- Total de suelo vacante ya urbanizado: 1.344.728 m^2 (incluye la superficie ya indicada)
- Suelo urbanizado pendiente de completar gestión urbanística: alrededor de 150.000 $m^2_{\text{de suelo neto}}$
- Suelo pendiente de urbanización y gestión: alrededor de 350.000 $m^2_{\text{suelo neto}}$
- Suelo urbanizable con ordenación detallada: 5.291.482 $m^2_{\text{suelo bruto}}$
- Suelo urbanizable sin ordenación detallada: 6.662.447 $m^2_{\text{suelo bruto}}$

Al respecto también hay que señalar que estas cifras corresponden a ámbitos integrados en el propio modelo de ocupación de suelo para uso industrial (productivo/almacenaje -logística-) previsto en el Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio y que, tres años después de su aprobación definitiva, las correspondientes al suelo urbanizable con ordenación detallada siguen sin encontrar una demanda que impulse la necesidad de su programación y, en consecuencia, su urbanización.

Por tanto, con independencia de su relación con la propiedad parcelaria o de meras manifestaciones más o menos voluntaristas, **debe quedar acreditada la necesidad del carácter aislado de la ubicación elegida**.

A.2 En relación con las *condiciones para su integración con la estructura urbana aledaña*, resulta insuficiente la descripción que figura en la página 25 (diseño del nudo sobre la A5 y duplicación del puente actual) porque no se contemplan las relaciones con

otras estructuras urbanas del entorno ni las que se derivan de las propias características de la actuación que se propone, con viarios que terminan "en el campo".

A.2

Por tanto, también **deben quedar acreditadas las condiciones de integración de la ubicación elegida con la estructura urbana aledaña**, por ejemplo mediante un estudio pormenorizado de las relaciones de movilidad a nivel municipal y comarcal, incluyendo los enclaves del entorno, y las características y costes de las vías de comunicación que en su caso fueran necesarias para que dichas relaciones se efectúen correctamente, así como un análisis detallado de los accesos al ámbito desde las vías actuales para que no resulte reducida su funcionalidad.

Así mismo, en lo referente a la relación del ámbito con el límite administrativo de dos términos municipales (Méntrida y Casarrubios del Monte), se debe contemplar, de manera precisa y realista, la incidencia de este asunto en todo el proceso de ejecución incluyendo, como mínimo, un esquema de actuaciones a abordar, su calendario y su incidencia en el plazo de ejecución total[1].

B. Dado que el último apartado del criterio 1 anterior (ajuste de la iniciativa al propio modelo territorial municipal) y el criterio 2 (evitar desarrollos urbanos difusos), en su primer apartado (indicadores "territoriales" de la propuesta), se relaciona con las previsiones del artículo 36.2.b) del RSR, cuyo contenido se refiere a:

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.

---

1. Al respecto se recuerda que en caso del ámbito denominado Ciudad del Transporte, situado entre los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo, se aprobó la correspondiente innovación del planeamiento general en el año 2007 y, a fecha actual, aún no se ha llegado a aprobar el PAU por ambos ayuntamientos porque ha sido preciso abordar y terminar todo el proceso de modificación del límite entre ambos términos municipales, de manera acorde con la ordenación propuesta, para que los dos ayuntamientos puedan llegar a recibir en su momento las obras de urbanización, viarios y dotaciones y prestar los servicios urbanísticos de manera acorde a sus propias características. Todo ello previa firma de un convenio de colaboración entre ambos ayuntamientos en el que se fijaron las pautas de actuación.

Se estima que estas cuestiones deben ser analizadas por los Servicios Periféricos de Urbanismo.

C. El criterio 3 (aumentar las sinergias de las políticas sectoriales con efectos espaciales más significativos), tiene su correspondencia con las previsiones del artículo 36.2.c) del RSR, que se refiere a la necesidad de aportar:

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.

En relación con este apartado, resultan insuficientes las someras descripciones que aparecen en las páginas 8 y 25 de la memoria. Igualmente, el informe 31 de mayo de 2012 emitido por Unión Fenosa, condiciona el suministro a la construcción y puesta en servicio de una futura subestación en Las Ventas de Retamosa por lo que resulta incorrecta la manifestación que al respecto figura en dicha página 25. Así mismo, la cifra y el razonamiento que figura en la página 27 de la memoria, al aludir a la solvencia económica del promotor, carece de cualquier justificación puesto que no se aporta ningún desglose de actuaciones que permita valorar su grado de adecuación a las características particulares de esta iniciativa[2] y a las del entorno.

Por tanto, a la vista de las necesidades de la propia actuación, el análisis de las infraestructuras, **debe pormenorizar sus características y los costes oportunos**, no sólo los correspondientes al ámbito sino especialmente los de ampliación y conexión con las redes existentes, **y señalar los posibles impedimentos, físicos, materiales o de cualquier otra índole, derivados de la ubicación aislada del ámbito y alejada de los cascos urbanos actuales**, incorporando siempre su adecuada evaluación económica y su calendario de ejecución.

En relación con este punto se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Agua (suministro y evacuación)
  - Identificación de la asignación actual del municipio así como del caudal efectivamente suministrado. Evaluación de la posibilidad efectiva de satisfacer nuevas demandas o, en su caso, de la necesidad de incrementar el caudal

2. *"...El Anteproyecto de Urbanización redactado valora en 102.008.676 euros el presupuesto de ejecución material de la totalidad de las obras de urbanización, incluidos los sistemas generales necesarios"*

asignado, especialmente en lo que se refiere a la existencia o no del recurso en alta
    - Cálculo de las demandas previsibles de la actuación
    - Evaluación de la posibilidad efectiva de depurar los nuevos efluentes a la vista de la capacidad y características de las infraestructuras actuales y de las autorizaciones de vertido vigentes
    - Cálculo del caudal de vertidos (sistema separativo) incluyendo el análisis de sus características (contaminación) y la variación de escorrentías
- Energía
    - Evaluación de las características de las infraestructuras actuales y de las necesidades derivadas de la actuación. Identificación de las posibilidades reales de facilitar el suministro al ámbito
    - Evaluación de la disponibilidad de un correcto balance energético
    - Viabilidad de instalar sistemas basados en energías renovables
- Gestión de residuos
    - Estimación de la producción de residuos y de la capacidad de tratamiento, en particular, de los derivados de la producción industrial
    - Evaluación de la capacidad del sistema de tratamiento actual y, en su caso, de las necesidades previsibles
- Contaminación atmosférica, acústica y lumínica
    - Emisión y concentración de contaminantes atmosféricos
    - Emisión de gases que contribuyen al efecto invernadero
    - Producción y/o exposición a niveles sonoros significativos
    - Producción y/o exposición a contaminación lumínica

D. El segundo apartado del criterio 2 anterior (incluir la dimensión económica -solvencia del promotor, viabilidad y sostenibilidad de la actuación-), se corresponde con las previsiones del artículo 36.2.d) del RSR, relativo a la:

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

Y con el artículo 36.2.e), que se refiere al:

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.

En lo que se refiere a la justificación de la solvencia económica del promotor, el mismo está reconociendo su incapacidad para llevar

adelante la iniciativa en toda su extensión y características al supeditarla al proceso de ventas[3].

Por tanto, **debe quedar acreditada de modo fehaciente dicha capacidad** porque su carencia cuestiona el conjunto de la iniciativa (ubicación, tamaño, destino, necesidad, plazo y modo de ejecución, etc.) hasta el punto de hacerla inadmisible.

Así mismo, en relación con el contenido del artículo 36.2.e), hay que señalar que las formas previstas en la legislación de contratos del sector público parten del hecho de que es la propia administración pública la que propone el contrato y, de acuerdo con dicha legislación, la fórmula de pago, lo cual es un supuesto completamente diferente al que nos ocupa. De ahí, la necesidad de una acreditación efectiva de solvencia económica que haga frente al proceso completo de gestión y ejecución de la iniciativa, más allá del mero "lanzamiento" de la misma.

En lo que se refiere al informe de sostenibilidad económica tampoco se ha aportado documentación alguna que justifique el cumplimiento de este requisito, salvo la mera referencia a una futura entidad de conservación.

Por tanto, también **debe quedar justificada la sostenibilidad económica de la actuación** y, desde luego, como "carga" para el promotor y/o los futuros adquirentes. Para documentar este aspecto puede servir como referencia el modelo propuesto por el Ministerio de Fomento[4].

En relación con este apartado, y también con los anteriores, se considera fundamental aportar un calendario preciso de las actuaciones necesarias para completar el conjunto de la iniciativa en toda su extensión, junto con la correspondiente valoración económica.

E. Además de los tres criterios de contenido territorial antes mencionados, el artículo 36.2.f) del RSR plantea la necesidad de un:

---

3. *"...El esfuerzo inversor concentrará en la primera fase en la que, a los costes de proyectos y gestión, se añaden los de urbanización. Los costes de urbanización de esta fase son proporcionalmente mas elevados (29,6 €/m2 bruto) que los del resto de las siguientes fases (entre 15 y 22 €/m2) al tener que afrontar al comienzo la ejecución de buena parte de los sistemas generales que darán servicio al conjunto de la actuación y cuyo coste supone, aproximadamente, el 20% del total. Como las fases posteriores se urbanizarán una vez que las anteriores hayan alcanzado un cierto umbral de ocupación, la recuperación de las inversiones inicial y sucesivas con la venta de las parcelas urbanizadas permitirá afrontar los costes de cada siguiente fase."*

4. http://siu.vivienda.es/portal/documentos/GuiaISE/index.html

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

Teniendo en cuenta que la documentación aportada no contiene ningún comentario al respecto, también se estima que este punto debe ser analizado por los Servicios Periféricos de Urbanismo.

Finalmente, en lo que se refiere al cumplimiento del artículo 85.1.b) del Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) -Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora-, se estima necesario que, en relación con lo previsto en el artículo 86 del RAE, dichas Bases han de incidir en las cuestiones que se indican a continuación, especialmente en el supuesto de que se mantuviera la ubicación aislada del ámbito:

Puesto que se está proponiendo una actuación al margen de las previsiones del planeamiento urbanístico municipal vigente, su interés público sólo se basa en la ejecución completa y en plazo de todas las obras de urbanización y edificación planteadas, y nunca en la simple reclasificación de los terrenos y ejecución parcial de las obras.

Por tanto, a la vista del artículo 86.2.f) 2.9 del RAE y sin perjuicio del resto de previsiones de los artículos 125 del TRLOTAU y 116 del propio RAE que, en su caso, resultaran aplicables, las Bases deben recoger un conjunto de obligaciones a cumplir por el adjudicatario del programa de actuación urbanizadora (PAU), en especial en el supuesto de resolución de dicho PAU por incumplimiento de los plazos de iniciación o terminación. Entre otras, se pueden citar:

- La obligación del adjudicatario del PAU, y de los futuros adquirentes, de realizar los trabajos necesarios para devolver los terrenos a su estado natural actual.
- La obligación de ejecutar de dichos trabajos con cargo a su patrimonio o con cargo a un aval, o conjunto de avales, de cuantía proporcional al incremento del coste de demolición de las obras de urbanización.
- La obligación relativa a la conformidad expresa del adjudicatario, y de los futuros adquirentes, respecto de la recuperación de la clasificación urbanística que poseen los terrenos a fecha actual."

g) Del anterior informe, cabe destacar por su importancia la necesidad de estudiar y justificar la sostenibilidad económica de la actuación así como la solvencia económica del promotor, cuestión esta última de especial y obligada consideración dado el elevado coste de urbanización previsto (102 MM €). Además de lo señalado en el informe de PS, cabe considerar el impacto en las haciendas locales que podría suponer el fallo de las consideraciones iniciales, puesto que la empresa gestora prevé una ejecución por fases, y la recuperación paulatina de costes según éstas fueran avanzando.

h) Junto con todo lo anterior, la documentación que conforma la Consulta Previa carece de cuestiones necesarias, como las señaladas en el art. 36.2.f) del RSR como *compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen.*

2.2. ALMONACID DE TOLEDO. EXPTE. 006/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USOS Y CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SNU. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

1. TRAMITACIÓN

La modificación ha sido redactada por el arquitecto D. Tiburcio Pérez Agudo, de fecha 31 de marzo de 2011. Se ha aportado únicamente la Modificación Puntual en soporte informático.

Consta en el expediente:

- Información pública:
  - DOCM nº 113 de 13 de junio de 2011. Anuncio de 24/05/2011, del Ayuntamiento de Almonacid de Toledo (Toledo), sobre información pública del proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.
  - ABC, 6 de junio de 2011.
- 20/05/2011. Informe técnico emitido por el Técnico municipal D. Javier Jiménez Moraleda.
- Consultas solicitada con fecha 26/05/2011:
  - Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
  - Consejería de Educación, Ciencia y Cultura. Delegación Provincial (Patrimonio)
  - Ayuntamiento de Toledo.*
  - Ayuntamiento de Nambroca.
  - Ayuntamiento de Villaminaya.*
  - Ayuntamiento de Mascaraque.*
  - Ayuntamiento de La Guardia.
  - Ayuntamiento de Villasequilla.
  - Ayuntamiento de Yepes.
  - Ayuntamiento de Aranjuez.*

  Los Ayuntamiento marcados con * han informado favorablemente. El Ayuntamiento de Aranjuez propone introducir modificaciones al documento en relación con del SRNUPE.
- 07/06/2011. Informe de la Unidad Técnica Ganadera de Mora dependiente a la Delegación Provincial de Agricultura relacionando las explotaciones ganaderas del municipio de Almonacid de Toledo.

- 22/06/2011. Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo: se acuerda autorizar el documento al no existir afección al Patrimonio Histórico.
- 29/06/2011. Resolución favorable de la Delegación Provincial de Educación. Ciencia y Cultura de Toledo.
- 11/08/2011. Informe de Concertación Interadministrativa de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.
- 12/07/2011. Informe del Servicio Provincial de Toledo de Áreas Protegidas y Biodiversidad de Cartilla-La Mancha de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.
- 23/11/2011. Informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura mostrándose en desacuerdo con la implantación de vivienda unifamiliar aislada en el suelo no urbanizable.
- 26/12/2011. Resolución de 17/11/2011 de los SS.PP. de Agricultura de Toledo sobre la evaluación ambiental de la Modificación Puntual:

  Afecciones sobre espacios naturales protegidos, zonas sensibles y demás recursos naturales especialmente protegidos:

  - Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles: no existen.
  - Hábitats Protegidos y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial: deberán clasificarse como SRNUEPP (protección paisajística) los berrocales existentes en el término municipal así como las galerías fluviales arbóreas o arbustivas y los hábitat de protección especial.
  - Faunas y flora protegidas: el municipio se incluye dentro de la Zona de Importancia y dispersión del Águila Imperial Ibérica y Zona de importancia del Buitre Negro.
  - Hidrología e Hidrogeología: se limita al arroyo de Guazalete y el río Algodor con sus correspondientes protecciones.
  - Patrimonio: se detalla las vías pecuarias existentes en el término municipal y su clasificación con sus zonas de protección.

  El documento definitivo deberá tener en cuenta y recoger toda la legislación ambiental vigente que le afecte

  La Modificación Puntual es ambientalmente viable y no es necesario someterla a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.

- 30/01/2013. Solicitud de informe a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según la documentación técnica presentada, la presente modificación tiene como finalidad la adaptación de las condiciones de usos y condiciones geométricas de las construcciones permitidas en suelo No Urbanizable (actual suelo rústico de reserva) de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almonacid de Toledo, a la legislación urbanística de rango autonómico. De acuerdo con lo previsto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento,

Las innovaciones que se propongan deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

a) **Memoria Informativa** que analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

- **PLANEAMIENTO VIGENTE.** La ordenación urbanística del Municipio de Almonacid de Toledo, viene establecida por sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el día 14 de marzo de 1985.

- **ELEMENTOS ASUMIDOS.** Esta modificación asume todos los elementos de ordenación de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Almonacid de Toledo, excepto en lo relativo a los parámetros de construcción en suelo rústico, que son objeto de modificación, dado que la misma afecta exclusivamente al suelo no urbanizable (actual suelo rústico de reserva).

- **DELIMITACIÓN.** El ámbito de la presente modificación es el del término municipal, afectando a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable (actual suelo rústico de reserva), pero no al Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

- **ELEMENTOS A PROTEGER.** Al no incluirse en la presente Modificación el suelo no urbanizable especialmente protegido, los elementos protegidos vienen determinados por su clasificación en el planeamiento vigente, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV.- Normas para el suelo no urbanizable especialmente protegido , delimitado en documento gráfico, sin que este documento afecte el alcance de la protección.

b) **Memoria justificativa** justificando que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
En la memoria se indica que la modificación se basa en los siguientes aspectos:

a) Es conveniente adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas.

b) El sometimiento a determinaciones de ordenación más rigurosas que las de los de la Normativa en vigor, supone un freno para Almonacid de Toledo en su interés para ser polo de atracción de actividades económicas dentro de las permitidas en el suelo rústico.

c) Se ha constatado en los últimos años la renuncia de determinadas iniciativas empresariales ante la excesiva dureza de las determinaciones vigentes. Esas iniciativas, sin embargo, podrían haber prosperado si los requisitos exigidos hubieran sido los de los parámetros establecidos en la LOTAU y sus Normas de desarrollo

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Capítulo III.- Normas para el suelo no urbanizable, establece en el apartado 49, las construcciones que se pueden realizar en suelo rústico y con la presente

modificación se establecen que los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva, son los recogidos en el Reglamento de Suelo Rústico del TR.LOTAU y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre Construcciones en Suelo Rústico.

La Modificación de Planeamiento procede a regularizar esa situación asumiendo como propios:

- Los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima de la Instrucción Técnica de Planeamiento antes citada, así como el resto de determinaciones allí establecidas.

- El parámetro de altura máxima a cumbrera, establecido en el artículo 16.2.c del Reglamento de Suelo Rústico, esto es, ocho metros y medio medidos desde cada punto del terreno natural original, salvo que las características especiales derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

- Los usos, actividades y actos en suelo rústico, contemplados en los artículos 11 y concordantes del Reglamento del Suelo Rústico ,así como las condiciones y requisitos establecidos en el articulado del referido Reglamento

4. DATOS OBTENIDOS DE LAS NN.SS.

En el Capítulo I.- Normas de carácter general del las NN.SS., el apartado 12, establece: "A los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del Término Municipal en las tres categorías siguientes:

a) Suelo urbano.
b) Suelo no urbanizable.
c) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

La delimitación de las tres categorías, se definen en los planos de ordenación de las Normas, siendo el objeto de la presente Modificación, el suelo no urbanizable, correspondiéndose en la legislación autonómica con el suelo rústico de reserva. Las NN.SS. de Planeamiento de Almonacid de Toledo, responden a las Normas Subsidiarias del tipo A, según la legislación del suelo de ámbito estatal, vigente en los años ochenta, para diferenciarlas de las Normas de Tipo B, que contemplaban en su clasificación el suelo urbanizable.
En la modificación se recoge el articulado actual de las NN.SS.

5. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN

a) ASUNCIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO EN MATERIA DE PARCELA MÍNIMA Y OCUPACIÓN MÁXIMA.

En materia de parcela mínima y ocupación máxima, será de aplicación los parámetros previstos en la Orden de la Consejería de Obras Públicas de Castilla La Mancha de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos de obras en construcciones e instalaciones en suelo rústico.

b) **ASUNCIÓN DEL ARTÍCULO 16.2.C DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO EN MATERIA DE ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.**

En materia de altura de las construcciones realizadas en Suelo Rústico, será de aplicación el parámetro establecido en el artículo 16.2.c del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, complementando lo establecido, en relación a la altura de la edificación para uso de vivienda familiar, en el Art. 52 d) de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Almonacid de Toledo.

c) **ASUNCIÓN DEL LOS ARTÍCULO 11 y CONCORDANTES DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO EN MATERIA DE USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO RUSTICO DE RESERVA DEL REGLAMENTO DE SUELO RUSTICO DEL TRLOTAU.**

Se transcribe de forma literal el contenido de los apartados 12 y 49 de las NN.SS. vigentes, que son objeto de modificación y los mismos apartados modificados.

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

12.- *A los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las tres categorías siguientes:*

a) Suelo urbano.

b) Suelo no urbanizable.

c) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de las Normas, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente complementada con las disposiciones de estas Normas.

En suelo urbano, los propietarios de suelo podrán edificar o parcelar sus fincas siempre que se cumpla lo establecido en el art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y el 32 y siguientes de estas Normas. En compensación, estos mismos propietarios tendrán las obligaciones fiscales, de cesión de suelo y financiación de las obras de urbanización que se señalan en las disposiciones legales vigentes.

De acuerdo con el art. 46.2 del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano consistirán en la totalidad de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB al servicio del polígono o unidad de actuación. Los planes especiales que se aprueban en desarrollo de estas Normas podrán aumentar la superficie de cesión obligatoria definida en las mismas, siempre que se destine a los usos indicados y sin perjuicio del reparto equitativo de las cargas del planeamiento.

En suelo no urbanizable, los propietarios de suelo carecen de obligaciones urbanísticas, pero solo tienen derecho a edificar aquellas construcciones

destinadas a explotaciones agrarias o vinculadas a las obras públicas que respeten, además, las incompatibilidades de usos señaladas en estas Normas.

Podrán autorizarse también, sin que ello suponga la existencia de un derecho de los propietarios, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados de vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, todo ello siguiendo el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión.

En Suelo no urbanizable Especialmente Protegido, el suelo no podrá dedicarse a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege -en nuestro caso el paisaje-.

CAPITULO III.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

***49**.- En suelo no Urbanizable, no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras, sí como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.*

También podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3 de la Ley del suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que tengan que emplazarse en el medio rural y edificios de vivienda unifamiliar aislada cuando no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

NORMAS SUBSIDIARIAS MODIFICADAS.

CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

12.- A los efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las tres categorías siguientes:

a) Suelo urbano.

b) Suelo no urbanizable.

c) Suelo no urbanizable especialmente protegido.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación de las Normas, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente complementada con las disposiciones de estas Normas.

En suelo urbano, los propietarios de suelo podrán edificar o parcelar sus fincas siempre que se cumpla lo establecido en el art. 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y el 32 y siguientes de estas Normas. En compensación, estos mismos propietarios tendrán las obligaciones fiscales, de cesión de suelo y financiación de las obras de urbanización que se señalan en las disposiciones legales vigentes.

De acuerdo con el art. 46.2 del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano consistirán en la totalidad de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB al servicio del polígono o unidad de actuación. Los planes especiales que se aprueban en desarrollo de estas Normas podrán aumentar la superficie de cesión obligatoria definida en las mismas, siempre que se destine a los usos indicados y sin perjuicio del reparto equitativo de las cargas del planeamiento.

En el suelo no Urbanizable (suelo rústico de reserva), los propietarios de suelo tendrán los derechos para realizar los usos, actividades, actos y construcciones permitidos por la legislación urbanística que se encuentre en vigor en ese momento y sea de aplicación a esta clase de suelo.

En Suelo no urbanizable Especialmente Protegido, el suelo no podrá dedicarse a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege -en nuestro caso el paisaje-

CAPITULO III.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

49.- En Suelo no Urbanizable (actual suelo rústico de reserva), se podrán realizar usos, actividades, actos y construcciones asociadas, permitidas por la legislación urbanística que se encuentre en vigor en ese momento y sea de aplicación a esta clase de suelo.

6. ACUERDO DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a), TrLOTAU art. 36 del TRLOTAU, art 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, así como de los artículos 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 expediente 006/13 **PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USOS Y CONDICIONES GEOMÉTRICAS DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SNU** promovido por **EL AYUNTAMIENTO DE ALMONACID DE TOLEDO** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

- La Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, en informe de 23/11/2011 se muestra en desacuerdo con la implantación del uso de vivienda unifamiliar en el suelo rústico de reserva, debido a las posibles afecciones sobre el medio que podrían ocasionarse. Sería conveniente que el Ayuntamiento solicitara aclaración de los SS.PP. de Agricultura sobre este punto, toda vez que la resolución de 17/11/2011 sobre la evaluación ambiental, la Modificación Puntual es ambientalmente viable y no se hace mención a este desacuerdo.

- En aplicación del art. 30.1 del TRLOTAU que dice: *"Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada,*

identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica", se identificará este aspecto en cada uno de los puntos objeto de desarrollo de la modificación puntual en tramitación.

- Dado que el objeto de la Modificación es adaptar el régimen jurídico del suelo no urbanizable de las NN.SS. a la legislación urbanística vigente, se deberá sustituir en todos los artículos de las NN.SS. que regulen este tipo de suelo. la denominación de "suelo no urbanizable" por el de "suelo rústico de reserva" según el art. 103 del RPLOTAU.

- En la modificación del art.12 de las NN.SS., se deberán detallar la legislación urbanística vigente en este momento y de aplicación a esta clase de suelo.

- Se completará el contenido del artículo modificado 49 de las NN.SS. con las determinaciones definidas en el art. 9.1.a) del RSR, en concreto:
  1. La ordenación territorial y urbanística deberá, respecto del suelo rústico:
     a) Determinar las condiciones de los derechos de uso y disfrute de las fincas ubicadas en el mismo. En particular:
        - Para el suelo rústico de reserva: determinar qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo.

- La entrada en vigor del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, introdujo la Disposición Transitoria Segunda estableciendo el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico en los municipios con planeamiento.
  Las NN.SS. establecen como categoría de suelo rústico para todo el término municipal, denominado "suelo no urbanizable", y distingue además la categoría de suelo No Urbanizable de Especial Protección únicamente el Cerro del Castillo, en el que no podrá edificarse ningún tipo de construcción.
  Puesto que uno de los objetivos señalados es "*adecuar los instrumentos normativos a las previsiones y modelos planteados por las normas urbanísticas autonómicas*", sería recomendable establecer claramente y delimitarse gráficamente las diferentes categorías para este suelo, art. 9.1.a) RSR, incluyendo la clasificación y ordenación para el suelo no urbanizable de especial protección, ya que en aplicación del art. 12 del RSR, en este tipo de suelos se podrán realizar excepcionalmente los usos, actividades y actos que se enumeran en el art. 11 RSR siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, con la redacción actual de las normas para el suelo rústico, en el suelo no urbanizable de especial protección no se permite expresamente ningún uso, ya que no se definen, por lo que no se podrían implantar.

- En la descripción de la Modificación se dice que se procede a regularizar el régimen del suelo rústico asumiendo como propios:
  - Los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima de la ITP, así como el resto de determinaciones allí establecidas.
  - Los parámetros de altura máxima a cumbrera establecida en el art. 16.2.c del RSR
  - Los usos, actividades y actos contemplados en los art. 11 y concordantes del RSR, así como las condiciones y requisitos establecidos en el articulado del referido Reglamento

Por lo tanto, si se pretenden asumir como propias las determinaciones que establecen las ITP, así como cualquier otro parámetro que se regula en el RSR, o que se pueda determinar por parte del redactor una vez estudiado el objeto de la modificación puntual, los mismos deberán reflejarse en la documentación de las Normas Subsidiarias Municipales de forma directa, no basta con hacer referencia a la norma concreta, incluyéndose la redacción completa de todos aquellos parámetros que se pretendan regular o asumir como propias.

- Se aportará Documento Refundido de las NNSS, que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, tanto de la documentación escrita como en su caso, la gráfica, y debe incluir una diligencia donde se indique que se refunde la documentación correspondiente a la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, tal como se define en el art. 39.9 del TRLOTAU.

- Toda la documentación de la Modificación Puntual se ajustará al Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

2.3. VILLATOBAS. EXPTE. 035/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL POM. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN.

Planeamiento urbanístico vigente:

POM aprobado el 31/01/2009 y publicado en el Diario Oficial de la provincia el 24/03/2009 (inexistencia de normativa propia anterior, aplicación de las NNPP antes de su vigencia).

Población: 2.701 habitantes (INE 2011)

Promotor: Ayuntamiento de Villatobas.

Redactor: Pilar Amores Díaz-Regañón, Arquitecto. Documento fechado sin firmar en Villatobas, en julio de 2012.

Descripción y Objeto de la Modificación Puntual.

Con el documento de la MP conformado por Memoria y planos de la MP se pretende dar cumplimiento a la condición expuesta en el acuerdo de la CPOTU de fecha 31/01/2009, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Municipal y en el cual se indica:

"De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros ***ACUERDA***

Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Villatobas, con la siguiente puntualización:

- *Las zonas afectadas por la apertura de calles citadas en la Sentencia de 26 de junio de 2007 del Juzgado Contencioso administrativo nº 1 de Toledo, relativa al procedimiento ordinario nº 347/2005 y delimitadas en el*

Plano 4.4 "Ordenación Estructural. Clasificación del suelo urbano y urbanizable. Sistemas Generales" del Documento 4, deberán proceder, en su caso, a su legalización una vez que se resuelva definitivamente el proceso judicial."

Cabe señalar que las zonas a legalizar afectadas por la sentencia son 6, sin embargo una de ellas, la afectada por la apertura entre las calles Paseo de Sta. Ana y Fuente Chica pudo ser incluida dentro de la UA-3 del POM, con lo cual quedó resuelta su legalización.

Con el cumplimiento del mencionado acuerdo se podrá llevar a cabo, según se indica en la memoria de la MP, el:

"correcto desarrollo del POM vigente, adaptándolo a la realidad del municipio, respetando y mejorando las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.".

La MP afectaría a 6 ámbitos de los cuales 5 pertenecen al Suelo Urbano, que en realidad son los ámbitos a legalizar, y 1 al Suelo Urbanizable, que sería el ámbito en dónde se ubicarían las cesiones y que además es de propiedad municipal. Para dichos ámbitos se delimita el PERI-1 de carácter discontinúo, dado que ninguno de los ámbitos colinda entre sí, excepto dos de ellos, los situados mas al norte del casco.

Esta delimitación se fundamente en el art. 77.2 del RP, ya que:

..."podrán formularse PERI para ár eas concretas de Suelo Urbano".

Por lo que mediante la presente MP se "adapta" el Suelo Urbanizable para que pueda considerarse un ámbito mas de suelo urbano no consolidado y formar parte del PERI conjunto.

El ámbito de cesiones se obtiene segregando del AR-23 del S1, la superficie necesaria para materializar las cesiones de suelo urbano y las propias del suelo urbanizable, pero esta segregación deja dicha Área de Reparto discontinúa, por lo que la parte mas al norte se añade al AR-21 del mismo Sector 1, quedando por tanto el AR-23 reducido en mas de una tercera parte de su superficie.

Con todo lo expuesto, las consecuencias directas de la MP que se plantea, en el planeamiento en vigor serían:

1. Se crea un ámbito discontinuo en Suelo Urbano no consolidado, formado por 5 zonas con distintas edificabilidades, a efectos de materializar las cesiones correspondientes en un Ámbito de Compensación, denominado PERI-1.
2. Se Modifica la delimitación de las Áreas de Reparto del Sector 1 (entendiendo AR como Unidad de Actuación), y sus consiguientes fichas de desarrollo, es decir, se alterara el parámetro de aprovechamiento tipo de éstos dos ámbitos, además de otros parámetros como superficie lucrativa, edificabilidad bruta, etc.
3. Se crea una nueva Unidad de Actuación entre el AR-23 y el AR-21, que se denomina Ámbito de Compensación, y de la cual se establece una nueva ficha de desarrollo, y que servirá para ubicar dotaciones locales del Suelo Urbano. Las fichas de las AR-23 y AR-21 también se modifican para adaptarlas a la nueva delimitación.

4. Posibilidad de obligación de definir nuevos sistemas generales de espacios libres si la edificabilidad residencial del conjunto es superior a la que se permite en aplicación de lo previsto en el POM que se está modificando.
5. Las cesiones locales relativas a la edificabilidad del ámbito de cesión se materializan en el propio ámbito, junto con las que procedan de las restantes 5 zonas de suelo urbano no consolidado.

2. TRAMITACIÓN

JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA:

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU (instrumentos de planeamiento sujetos a concertación interadministrativa cuya modificación afecta a la ordenación estructural) y de los art. 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Al tratarse de una Modificación Puntual del **Planeamiento General (POM)**, que altera la ordenación estructural prevista en el art. 24 d) del TRLOTAU, el procedimiento para su tramitación y aprobación, conforme a lo previsto en el art. 39.1, es el regulado en los art. 36 y 37 todos del mismo Texto. El presente informe es el previsto en los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU

ACTUACIONES:

- Solicitud:

  1ª) El 17-08-2012 tiene entrada en el Registro de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Fomento, con nº de entrada 5016992, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villatobas por medio del cual solicita informe de Concertación.

  2ª) El 31-10-2012 tiene entrada en el Registro de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Fomento, con nº de entrada 5328624, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Villatobas por medio del cual solicita informe Único de Concertación.

- Información pública:
  - Publicación D.O.C.M nº: 167 27-08-2012.
  - Publicación en el Diario "ABC" 16-08-2012.
  - Certificado del Resultado de información pública. (Sin alegaciones) 19-12-2012.

Aprobación inicial: No se aporta.

- Consultas a organismos afectados:

INFORMES SECTORIALES	APORTA		CONTENIDO Y OBSERVACIONES
	Fecha	s/n	
Consejería de Agricultura. Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.	Solicitud.08-08-2012	No	
Consejería de Educación, Cultura y Deportes.	Solicitud.20-09-2012	Si	Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo, por la que, visto el expte. 103/2012 se acuerda autorizar el documento, al no existir afección al patrimonio histórico.
Dirección General de Carreteras. Consejería de Fomento.	Solicitud.08-08-2012	No	Solicitud.
Confederación Hidrográfica del Tajo. Delegación Toledo.	Solicitud.08-08-2012	No	
Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.	Solicitud.08-08-2012	No	
Servicios Periféricos de Agricultura en Toledo	Solicitud.08-08-2012	No	
S.S.P.P. de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales	No consta solicitud		Se precisa en relación con la disposición y dimensiones de viales del ámbito.
Entidad competente en	No consta solicitud		

INFORMES SECTORIALES	APORTA		CONTENIDO Y OBSERVACIONES
	Fecha	s/n	
materia de Bienestar Social.			
SSPP de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.	No consta solicitud		Se precisa en cuanto a las reservas para uso educativo y deportivo siempre que la actuación supere el número de 100 viviendas, según se indica en el anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

En la sesión de la Comisión de Concertación Interadministrativa por el vocal correspondiente se aporta el siguiente informe:

- Informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental en que se señala que *se considera que no es preciso iniciar procedimiento para la Evaluación Ambiental de la "Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal del Villatobas (Toledo)."*

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Respecto a su viabilidad.

- La Memoria del documento no justifica el cálculo del aprovechamiento preexistente el cual deberá documentarse a través de documentación gráfica a escala suficiente e indicando la normativa aplicada.

- No se justifica el aprovechamiento tipo del ámbito, a efectos de la cesión al ayuntamiento.

- La modificación debería contemplar y justificar la necesidad de definición de nuevos Sistemas Generales de espacios libres, ya que podría existir un aumento de edificabilidad residencial en todo el ámbito que configura el PERI, y en concreto, en la asignación de edificabilidad al suelo inicialmente urbanizable.

- No se indica si la intención de la MP es determinar también la ordenación detallada (Plano nº 4 de Ordenación Estructural), en el que se indica el trazado de viales y disposición de manzanas, o por el contrario, se pretende remitir a un PERI posterior dicha ordenación detallada. En el primer caso, debería reservarse al instrumento posterior la disposición de viales y zonas verdes, pero si lo que se pretende es el segundo caso, deberá tenerse en cuenta el art. 29.2 (Planes Especiales) del TRLOTAU y art. 85 y siguientes de su Reglamento de Planeamiento en lo que respecta a los PERI.

Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana.

La presente Modificación Puntual justifica los estándares mínimos de calidad urbana del municipio, pero no justifica su planteamiento, es decir la edificabilidad preexistente como base de partida para el cálculo de los mismos.

Afección a espacios libres.

La modificación no afecta a espacios libres definidos en el POM., sin embargo, al tratarse de un supuesto recogido en el art. 39.5 del TRLOTAU, que se refiere

a la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, es preciso el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. ACUERDO DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1.a), TrLOTAU art. 36 del TRLOTAU, art 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, así como de los artículos 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 expediente **035/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL POM** promovido por **EL AYUNTAMIENTO DE VILLALTOBAS** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):

1. Se justificará el aprovechamiento preexistente de forma que se pueda comprobar el incremento de aprovechamiento en los 5 ámbitos de suelo urbano no consolidado.
2. Se justificará en el supuesto de que sea preciso, la disposición de Sistemas Generales de espacios libres, ya que podría existir un aumento de edificabilidad residencial en todo el ámbito que configura el PERI, y en concreto, en la asignación de edificabilidad al suelo inicialmente urbanizable.
3. Se justificará el cálculo del AT de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 del TRLOTAU y 33 del RP, teniendo en cuenta, en su caso, que las diferencias de AT entre unidades para las que el Planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%.

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

1. Se justificará el porcentaje que se fije de la reserva para vivienda de sujeta a un régimen de protección pública, según lo establecido en el art. 24.3 B).2. TRLOTAU.
2. Se modificará la ficha de Gestión Urbanística para el ámbito del PERI corrigiendo el apartado correspondiente a "Planes de Desarrollo Complementarios", dado que el instrumento que desarrolle el ámbito no debe ser un Plan Parcial de Desarrollo o Mejora y/o Asunción de la ordenación detallada, sino un Plan Especial de Reforma Interior según se determina en el art.85 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.
3. Se diferenciará en el PERI los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización, a desarrollar mediante Programas de actuación Urbanizadora, de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, según se indica en el art. 88.4 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
4. Se revisará y justificará el orden de prioridades señalado en cada una de las fichas de Gestión Urbanística, tanto para el ámbito del PERI, como para los Sectores Urbanizables resultantes, corrigiendo en la casilla correspondiente lo que proceda en función de la nueva situación.

En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

1. Se corregirán los errores numéricos de la pag. 10 de la memoria, respecto a la superficie total del ámbito ordenado, así como de la superficie del ámbito de compensación, dado que existen discordancias respecto a la que se indica en la pag. 10 y en la pag. 14.
2. Toda la documentación que se aporte o complete, o sus fichas, planos, etc... se ajustará al Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

En cuanto a la tramitación:

1. Se solicitará informe de los Servicios Provinciales de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales respecto a la ley de accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como de una entidad competente respecto a las materias de su competencia.
2. Se solicitará informe SSPP de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en cuanto a las reservas para uso educativo y deportivo, en el supuesto de que la actuación suponga un aumento de 100 viviendas, según se indica en el anexo IV del Reglamento de Planeamiento.
3. Previa a la aprobación definitiva será necesario informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según se indica en el art. 39.5 del TRLOTAU, al tratarse de una innovación para legalizar una actuación urbanizadora irregular.
4. Se deberá someter la documentación de la MP a Aprobación Inicial por el pleno del Ayuntamiento, cumplidos los trámites indicados en el art. 36 según se indica en su apartado 3.

2.4. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 052/12 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PAU DEL SECTOR-P 1. PROMOVIDO POR CONSERVAS CIDACOS.

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN.

Planeamiento: NN. SS. aprobadas definitivamente por la CPU en su reunión de 04-05-1995.

Población: 8.472 habitantes (INE 1-1-09)

Situación: Los terrenos se encuentran situados al sur del casco urbano de La Puebla de Montalbán, existiendo una discontinuidad entre el suelo urbanizable residencial más próximo teniendo como límites:

Norte: Vía pecuaria Cordel del Puente de Montalbán, resto del sector urbanizable y Parcela 19 del Polígono 35

Sur: Parcelas 44 y 45 Polígono 35 SRR

Este: Parcelas 13, 14, 15, 18 y 19 Polígono 35 SRR

Oeste: Vía pecuaria Cordel del Puente de Montalbán SRR

Agente urbanizador: Conservas El Cidacos SA

2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

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 20.447,56 m² 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: 75.233,06 m² A DESARROLLAR

Sector P-2: 67.304,83 m² PENDIENTE DE DESARROLLO

Datos de Proyecto PP SECTOR P-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Superficie total (con SG adscritos): 75.233,06 m²

Superficie de sistemas generales adscritos: 0,00 m²

Aprovechamiento tipo AR4: 0,90 ua/m²

Superficie del ámbito (total-SG): 75.233,06 m²

Uso mayoritario: INDUSTRIAL

Edificabilidad del ámbito: 59.572,73 m²c

Densidad poblacional: 0 hab/ha

Aprovechamiento objetivo del ámbito: 0,79184244267 m²/m²

Área de reparto / Aprovechamiento tipo AR-4: 0,79184244267 m²/m²

Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo: 10 %

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Reservas de suelo para sistemas locales:

Zonas verdes: 7.523,31 m²

Equipamientos: 3.761,65 m²

Aparcamientos públicos: 149 plazas

Red viaria: 4.316,53 m²

Superficie suelo neto lucrativo industrial: 53.615,46 m²

Superficie suelo industrial cesión: 5.957,27 m²

Superficie Dotacional infraestructuras: 58,84 m²

La Consulta Previa, en tramitación, se reclasifica un ámbito de Suelo Rústico de Reserva, anexo al SAUI P, en Suelo Urbanizable. La superficie total de dicho ámbito es de 20.447,56 m².

Se establece una ordenanza particular para el uso industrial, Ordenanza Industrial Sector "Cidacos", basada en los parámetros de la ordenanza 12 de las NNSS:

Uso característico:	Industrial
Usos compatibles:	Usos terciarios en actividad oficina ligada a la
Parcela mínima:	800 m²
Frente mínimo de parcela:	20 metros
Tipología edificatoria:	Exenta, pareada y adosada.
Ocupación máxima:	80%
Edificabilidad máxima:	1,00 m²c/m²s
Retranqueos:	Anterior: 0 metros
	Posterior: 4 metros
	Lateral: 5 metros (según tipología)
Altura máxima:	2 plantas ó 9,00 metros a cornisa

3. TRAMITACIÓN

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.b) del TRLOTAU y de los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA. CONSTA EN EL EXPEDIENTE:

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA. CONSTA EN EL EXPEDIENTE: **ORGANISMO**	**Solicitado**	**Emitido**	**Resultado**
Consejería de Educación, Ciencia y Cultura		26-04-2011	Informe Favorable
Consejería de Educación, Ciencia y Cultura. Servicio de Patrimonio Cultural		06-05-2011	Informe Favorable
Servicio de Evaluación Ambiental		06-05-2011	Informe con algunas indicaciones. Se está tramitando la evaluación ambiental
Servicio de Desarrollo Rural		11-05-2011	Informe donde se realizan algunas indicaciones
Agencia del Agua de Castilla La Mancha – Abastecimiento de agua		22-11-2012	Informe
Agencia del Agua de Castilla La Mancha – Saneamiento y depuración		23-11-2012	Informe

En la sesión de la Comisión de Concertación Interadministrativa por el vocal correspondiente se aporta:

- Resolución de 23/08/11, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, sobre la Evaluación de Impacto ambiental del expediente: Proyecto de urbanización del sector P1 en el término municipal de La Puebla de Montalbán.

CONTENIDO DE LOS INFORMES SECTORIALES

El informe del <u>Servicio de Evaluación Ambiental</u> de fecha 06 de mayo de 2011 indica:

"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."

El servicio de Desarrollo Rural, en su informe de fecha 11 de mayo de 2011 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 37,61metros 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, abrevar 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.

La **Agencia del Agua de Castilla La Mancha**, en su informe de fecha 23-11-2012 indica:

- *"La localidad de la Puebla de Montalbán cuenta con un sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales sobre los que actualmente esta agencia no tiene competencias ni gestiona su servicio.*
- *En la documentación entregada, no queda claro el tratamiento que se realizará en la nueva EDAR a construir por CIDACOS, que debe ser compatible con las exigencias municipales en cuanto a vertidos a su*

alcantarillado y con las características de su EDAR; además se debe especificar si dicho tratamiento se aplicará a la totalidad de los vertidos. Tampoco queda claro si la planta de depuración que aparece en los planos es la nueva depuradora que se va a construir, por tratar los vertidos procedentes de la industria o se trata del sistema de pretratamiento de aguas pluviales.

- *La Puebla de Montalbán cuenta con una EDAR que construyó la Dirección General del Agua en el año 2000. Está diseñada para una población de 26970 habitantes equivalentes y el tratamiento aplicado es del tipo aireación prolongada con eliminación de nitrógeno y fósforo. En el caso de que se conectase e vertido de esta actuación a la red de saneamiento municipal sería la entidad explotadora de la depuradora que recoja este vertido, la que tendría que pronunciarse sobre la admisibilidad del mismo. "*

En la posterior tramitación del PAU se deberán recabar los informes sectoriales que se indican:

- Se deberá finalizar el procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Toledo con referencia a la definición exacta del trazado del Cordel del Puente de Montalbán y la adecuación del acceso planteado a la actuación, con referencia al informe de fecha 11-05-2011 remitido por el Servicio de Desarrollo Rural.
- Con referencia a la tramitación del PAU, se recomienda realizar consulta al Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales en Toledo con referencia a la Accesibilidad de la actuación, en aplicación del art.135 RP.
- Consulta a la entidad explotadora de la estación depuradora con referencia a los vertidos residuales, tal y como indica el informe de fecha 23-11-2012 de la Agencia del Agua de Castilla La Mancha.

4. ACUERDO DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.-

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), TrLOTAU art. 36.3 del Reglamento de Suelo rústico de la LOTAU, así como de los artículos 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 expediente **052/12 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PAU DEL SECTOR-P1-** promovido por **CONSERVAS CIDACOS, S.A.** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

Con fecha 18 de mayo de 2011 y expediente 030/11 PL la actuación es estudiada por la Comisión de Concertación Interadministrativa de la Provincia de Toledo, donde se acuerda realizar varias consideraciones que se estudiarán en relación a la nueva propuesta.

- En el informe anterior se indicaba:

  [...] en el ámbito, se incluye a objeto de 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 que para la ordenación estructural se han mencionado.

La propuesta del expediente objeto de estudio incluye nuevamente a la reclasificación de la parcela 12 del polígono 35 colindante a la zona clasificada como urbanizable al objeto de dar exclusivamente servicio a la actividad que se desarrolla en el ámbito, la industria de conservas Cidacos para ampliación de la industria existente.

Con referencia a la delimitación atendiendo a límites de propiedad esta cuestión se mantiene, pero se evita en la delimitación el quiebro que se realizaba con parte de la parcela 12 (según DGCatastro) donde se localiza una construcción.

En la documentación debe incluirse **justificación expresa de que con la nueva delimitación se cumple con los criterios previstos en el art. 36.2.a) RSR**.

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, y ahora se han definido los Sectores P-1 de 75.233,06m² 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, en la posterior tramitación del PAU, **realizar notificación de dicha situación a los propietarios afectados**.

- Al respecto de las **innovaciones de planeamiento** que se están proponiendo se realiza la misma consideración que se indicó en el informe anterior:

- 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.

Por tanto, se deberá incluir en la documentación **justificación de la mejora que supone las innovaciones que se proponen** con la actuación pretendida.

- 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 el informe anterior ya se indicaba:

[...] en cuanto a su 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.

Con referencia a esta cuestión en la nueva documentación no se realiza ninguna consideración o mejora, por tanto deberá quedar totalmente justificado la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas, **art. 36.2.c) RSR.**

En cuanto a su accesibilidad ha de indicarse, que el acceso a la zona verde que se localiza al oeste de la actuación P1.6 con una superficie de 2.948,59 m² se entiende se realizará a través de la vía pecuaria "Cordel del Puente de Montalbán" (camino del Calvario) en suelo clasificado como SRNUPA. **Deberá justificarse la forma de acceder a esta zona verde desde el sector.**

Del mismo modo se justificará la propuesta de circulación en el único vial de la, ya que en el tramo situado entre el suelo industrial de cesión y la zona verde no se define su continuidad hacia el Cordel, terminando con un paso de peatones.

- En cuanto a la consideración que se hacía relativa a la **definición del aprovechamiento tipo** para el ámbito, las NNSS definen para el sector un aprovechamiento tipo de 0,90, y en la propuesta actual se marca un aprovechamiento tipo de 0,79184244267 m²/m², por lo que se entiende que es conforme a lo previsto en el art. 31.3 y 120.6 del RP, donde se establece que la diferencia máxima con el aprovechamiento inicial definido por el planeamiento no podrá ser superior al 15%.

- Sobre la **cesión del aprovechamiento lucrativo** en el informe anterior se indicaba:

  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 %.

En la nueva propuesta se dispone de una parcela de 5.957,27 m² de superficie de suelo industrial correspondiente a esta cesión, tal y como puede observarse en la documentación gráfica.

- En relación con la sostenibilidad económica de la actuación (art. 36.2.e) RSR), este aspecto que se ha subsanado con referencia al anterior informe ya que se presenta informe de viabilidad económica.

A todo lo anterior hay que añadir la necesidad de que **quede acreditada la capacidad de depuración y abastecimiento** para la actuación que se propone.

3º.- Ruegos y preguntas.
No hay ruegos y preguntas.

Castilla-La Mancha

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento
Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11.15 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Fdo. Teresa Esteban Perona.

V°B LA PRESIDENTA

Fdo. Ana Isabel Corroto Rioja.