

## SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO EN TOLEDO

### COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

### ACTA 3/2013, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 31 DE JULIO DE 2013

En Toledo, a 31 de julio de 2013, siendo las 11.05 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 Secretaría, 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

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

#### VOCALES

- Dña. María García Gallardo, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.
- Dña. Nuria Molina Hernández, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. (Abandona la Comisión en el punto 2.5 del orden del día)
- Dña. María Consuelo Alguacil San Félix, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- D. José Antonio Ortega, representante de la Agencia del Agua.
- D. Rafael Pérez de Ágreda, representante de la Administración General del Estado.
- D. Antonio García Vega, representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.

#### PONENTE

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

#### SECRETARIA

- Dña. 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 14 de mayo 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 14 de mayo 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.- GERINDOTE. EXPTE. 017/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.SS DE GERINDOTE, "RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA S.11.R."**

**1.- ANTECEDENTES**

**Planeamiento urbanístico vigente:** NNSS aprobadas por CPU 27/02/1997.

**Población:** 2425 habitantes (INE 2012).

**Redacción del documento de planeamiento:** AMA ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P

**2.- DOCUMENTACIÓN**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias consta de:

Documento para Información pública de fecha Noviembre de 2012 que incluye Memoria y Planos de Información, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, y Documento de Inicio para la tramitación Medioambiental (este último de fecha 27/11/2012).

**3.- TRAMITACIÓN**

• **INFORMACIÓN PÚBLICA:**

Según documentación aportada, la presente Modificación Puntual ha sido sometida a información pública mediante los siguientes anuncios:

- ✓ DOCM nº 26, de 06/02/2013.
- ✓ Diario "ABC", de 28 de enero de 2013.

Se incluye la providencia de la alcaldía donde se dispone abrir un periodo de información pública de 1 mes en el DOCM y en el periódico ABC.

Se incluye certificado de la no presentación de alegaciones en el periodo de información pública.

• **CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA:**

Se justifica en el documento "Memoria Justificativa" de la Modificación Puntual (MP), en el punto 3, "Tramitación de la Modificación" la no necesidad de concertación interadministrativa con la Confederación Hidrográfica correspondiente, ni con la Agencia



vigentes, lo cual queda justificado en el punto 1.5. "Sistemas e infraestructuras generales" del mismo documento. Tampoco son precisos los dos informes de accesibilidad al no establecer la ordenación detallada de ningún ámbito, condicionando el desarrollo posterior de los sectores a la obtención de estos informes. Esto se refleja en la ficha urbanística correspondiente, así como la necesidad de que, en el momento de la tramitación del Plan Parcial, se solicite informe a la Consejería de Educación, en relación a la reserva de equipamiento educativo.

#### CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art. 10 del TRLOTAU)

INFORMES SECTORIALES	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
1. Servicio de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura.	x		<p>08/03/2013. Escrito del Sr. Alcalde de Gerindote al Coordinador de los Servicios Periféricos de Toledo de la consejería de Agricultura, expresando su disconformidad con el informe del Servicio de Evaluación Ambiental que establece que debe ser sometido a Evaluación ambiental.</p> <p>19/02/2013.- Consulta al Ayuntamiento de Gerindote, al Documento de Inicio en el procedimiento de Evaluación ambiental para que en virtud de sus competencias, en el plazo de 20 días hábiles, remita al Servicio de Evaluación ambiental sus sugerencias.</p> <p>19/02/2013.- Contestación al documento de inicio.</p> <p>El Plan debe someterse a Evaluación ambiental. Exp: PLA-TO-13-0121.</p> <p>30/01/2013.- Solicitud de informe</p> <p>En la sesión de la Comisión la representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura aporta Resolución de 08/04/2013, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, en la que se resuelve que no es necesario someter el citado Plan a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.</p>

<b>2. Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento</b>			x	<b>31/01/2013.- SOLICITUD DE INFORME</b>
<b>3. Diputación Prov. de Toledo</b>	Afección a carreteras y ruido	x		<p><b>14/02/2013. INFORME FAVORABLE</b> con las siguientes consideraciones:</p> <p>“...2.- El nuevo área AR-03, que afecta a la carretera TO-3930 (anterior 7742-V, de CM-4009 (Gerindote) a la TO-3523, siempre y cuando se aplique la legislación sectorial: Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha, en especial el apartado 5 de su artículo 27...”</p> <p><b>31/01/2013.- SOLICITUD DE INFORME</b></p>
<b>4. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de TOLEDO.</b>		x		<p><b>25/02/2013.- ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO.</b></p> <p>“Se acuerda autorizar el documento al no existir inicialmente afección al Patrimonio Histórico al amparo del art. 2.d del Decreto 165/92... No obstante, se indica lo siguiente:</p> <p>✓ Las parcelas 2 y 5 se encuentran incluidas en el ámbito de protección B7 “Gerindote”. Además afectan a la zona W del yacimiento Gerindote... Para cualquier actuación en dichas parcelas que conlleve movimiento de tierras es necesario la realización de trabajos arqueológicos previos cuyos resultados podrán condicionar las actuaciones que se realicen en este ámbito. En la ficha urbanística de la UE 05B se deberá incluir dicha necesidad.”</p>
<b>5. SSPP de Sanidad y Asuntos Sociales</b>		x		<p><b>08/02/2013.- Informe en materia de accesibilidad:</b></p> <p>“Revisada la documentación se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad”</p> <p><b>01/02/2013.- SOLICITUD DE INFORME</b></p>
<b>6. SSPP de EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE en Toledo (en materia de educación)</b>		x		<b>30/01/2013.- SOLICITUD DE INFORME</b>



- APROBACIÓN INICIAL

No consta la realización de dicho trámite.

#### **4.- OBJETO y ÁMBITO de la MODIFICACIÓN PUNTUAL:**

Como resumen del objeto y determinaciones que se plantean en esta Modificación Puntual (según la Memoria del documento) podemos indicar lo siguiente:

1. La subsanación del error cometido en el planeamiento vigente al haber definido una Unidad de Actuación, la UE.05, destinada a Sistemas Generales, no adscrita a ningún área de reparto, y por tanto, carente de aprovechamiento urbanístico, habiendo previsto su obtención por expropiación, con el consiguiente perjuicio para la sostenibilidad económica del Ayuntamiento. Para subsanar esta situación, se propone eliminar la expropiación como modo de obtención de los sistemas generales, adscribir los SSGG de la UE.05 que quedan por obtener a áreas de suelo urbanizable residencial, de manera que materialicen su aprovechamiento urbanístico en las mismas.
2. La división de la UE.05, destinada a sistemas generales en dos subunidades. Una corresponde a los Sistemas Generales en suelo urbano ya ejecutados y obtenidos por el Ayuntamiento y otra, la UE.05-B, a los terrenos de sistemas generales sin obtener y/o ejecutar. De esta última, 15.287,53m<sup>2</sup> se adscriben al área de reparto AR.02, y 11.778,17 m<sup>2</sup> se adscriben a la nueva AR.03.
3. La exclusión del sector S.11.R del área de reparto AR.02, para ampliarlo y conformar un nuevo área de reparto, la AR.03, manteniendo el mismo aprovechamiento tipo del área de reparto AR.02, adscribiendo las superficies de sistemas generales de la UE.05-B a estas dos áreas de reparto.
4. La reclasificación de suelo rústico de reserva para la ampliación del sector S.11.R, y conseguir, además del reparto de los sistemas generales, unas superficies de cesión de suelo para equipamientos de dimensiones suficientes para las necesidades de las futuras instalaciones deportivas.
5. La flexibilidad sobre el tipo de cerramiento de parcela en suelo urbano ya que, aunque se puede deducir del texto actual de las NNSS, la redacción aprobada en la última modificación puede dar lugar a aplicaciones restrictivas, que no es la finalidad perseguida por este Ayuntamiento.
6. La aplicación de las determinaciones establecidas en la normativa autonómica específica de suelo rústico, por encima de las establecidas en las Normas Subsidiarias, redactadas y aprobadas anteriormente a ésta.

#### **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

1. **Adscripción de los SSGG de la UE 05 que quedan por obtener y ejecutar, a las Áreas de Reparto AR.02 y AR.03 de Suelo Urbanizable.**

Según la Memoria de la Modificación Puntual que se tramita, las NNSS vigentes califican una zona de terreno al norte del Suelo Urbano como SSGG de equipamiento dotacional deportivo, y delimitan una unidad de actuación, la UE.05, para definir sus parámetros. La unidad carece en sí de aprovechamiento lucrativo materializable y tampoco se adscribe a otros ámbitos de ordenación, por lo que no se le otorga ningún aprovechamiento urbanístico. Por otra parte, y aunque las propias Normas Subsidiarias reconocen que es

un *mecanismo nada deseable*, se prevé el sistema de expropiación para la obtención de este suelo por el Ayuntamiento.

A pesar de que la expropiación es uno de los modos de obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales establecidos legalmente, debido a la negativa repercusión y merma que supone la misma para el Patrimonio Público Municipal, se estima aconsejable adscribir la obtención y ejecución de esos SSGG incluidos en la UE.05, a dos áreas de suelo urbanizable residencial: por un lado, los sectores residenciales definidos en las Normas Subsidiarias que conforman el área de reparto AR.02, y que ninguno se ha ejecutado, y por otro, el sector residencial S.11.R, que formaba parte de esta área de reparto AR.02 y que se separa de la misma para ampliarse hacia el sur, reclasificando 81.064 m<sup>2</sup> de suelo rústico de reserva, hasta alcanzar una superficie total de 159.540 m<sup>2</sup> y definirse como una nueva área de reparto, la AR.03.

La ampliación del sector S.11.R también se plantea con el objeto de que se puedan definir parcelas de cesión de equipamiento local, con dimensiones adecuadas para futuras instalaciones deportivas.

Según se especifica en la memoria, en ambos casos se mantiene el Aprovechamiento Tipo definido en las Normas Subsidiarias para los sectores de uso residencial.

En el punto 1.2 de la Memoria Justificativa se explica que la clasificación del suelo que comprende la UE.05, según las NNSS vigentes, es de Suelo Urbano no Consolidado. Los terrenos son terrenos extrarradio, situados, si bien a continuación, fuera de la trama urbana, por lo que la clasificación correcta hubiera sido, desde un principio Suelo Urbanizable.

Se indica en la pág. 10 de la Memoria que en el DOCM de 2/01/2009 se publicó el anuncio de información pública del PAU de los sectores 12 y 13, pero que el expediente quedó paralizado y se han iniciado por el Ayuntamiento las acciones para la caducidad y archivo del mismo.

## 2. La división de la UE.05, destinada a sistemas generales en dos subunidades.

*"La división de la UE.05 en dos subunidades viene generada por la diferente situación jurídica del suelo, por haberse obtenido y afectado a su destino público parte del suelo de la unidad, el situado al oeste, que se define como UE.05.A, de 13.102,30m<sup>2</sup> de superficie, y estar el resto, lo que definimos como UE.05.B, tres parcelas que suman 27.065,70m<sup>2</sup>, pendiente de obtenerse y/o ejecutarse."*

## 3. La exclusión del sector S.11.R del área de reparto AR.02, para ampliarlo, reclasificando Suelo Rústico de Reserva, y conformar una nueva área de reparto, la AR.03, manteniendo el mismo aprovechamiento tipo del área de reparto AR.02, adscribiendo las superficies de sistemas generales de la UE.05-B a estas dos áreas de reparto.

Según la Memoria, esta Modificación se justifica por dos motivos: "El primero, la propia necesidad de generar el aprovechamiento correspondiente a los sistemas generales de, al menos, parte de la UE.05, para no cargar en exceso los sectores ya delimitados y definidos en las Normas Subsidiarias; y el segundo, la mejora en la ordenación



establecida al sur de la actual trama urbana, la generarse una nueva superficie de suelo dotacional de cesión local, que complementa las necesidades municipales en esta zona de crecimiento urbano."

"...el deber de establecer 20.000 m<sup>2</sup> de espacios libres dentro de la unidad UE.05, agota prácticamente la superficie vacante de la misma, por lo que el Ayuntamiento no cuenta con terrenos donde ejecutar futuras instalaciones deportivas. Con la reclasificación de 81.064 m<sup>2</sup>, se pretende la definición de un sector más amplio, el nuevo S.11.R de 159.540 m<sup>2</sup> frente a los 78.476 m<sup>2</sup> actuales, en donde se incorporen los terrenos en los que en la actualidad existe un antiguo campo de fútbol en desuso, con el fin de, manteniendo el aprovechamiento que las Normas Subsidiarias otorgan al resto de sectores residenciales, poder generar unas superficies de suelos de cesión dotacional suficientes, y adecuadas a usos deportivos demandados por la población, como la sustitución del campo de fútbol existente.

#### 4. Nueva redacción para el artículo 5.6.14 de la normativa en cuanto a los vallados de las parcelas en suelo urbano.

El texto actual dado por la última modificación puntual de las Normas, dispone que los cerramientos de parcela podrán ejecutarse en una parte opaca, de 0,7 a 1,50 metros, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros con un cerramiento permeable. Asimismo establece que, lógicamente, en las zonas de tipología cerrada prevalecerá un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros. Además, establece las condiciones de los vallados en el suelo rústico. Siendo estrictos con la redacción del artículo, el que se disponga "podrán" en lugar de "deberán", supone que no es una obligación ejecutar ese tipo de vallado, sino una posibilidad. Por otro lado, también se podría interpretar en sentido restrictivo y obligar a que se ejecuten los vallados de esta manera concreta, lo cual no es la voluntad del Municipio, que prefiere que en suelo urbano se pueda realizar el vallado con cerramiento opaco o permeable, dependiendo de las necesidades de la propiedad. Por ello se plantea la modificación del texto del artículo.

#### 5. Requisitos sustantivos de superficie mínima y ocupación máxima para los usos, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

En cuanto a los requisitos sustantivos de superficie mínima y ocupación máxima para los usos, construcciones e instalaciones en este tipo de suelo, éstos se encuentran regulados en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31/03/2003. La problemática surge en Municipios que tienen planeamientos generales anteriores a esta Instrucción y con las determinaciones no adaptadas a la misma, como es el caso de Gerindote, siendo algunos parámetros de las NNSS más restrictivos que los establecidos en la Instrucción.

En consecuencia, en los Municipios con Planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Orden de 31-03-2003, deben ser directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que su planeamiento general no pudo en ningún caso redactarse y aprobarse justificando su desviación a los parámetros establecidos en la misma, tal y como exige el artículo 63 del TRLTAU.

## **6.- INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

La innovación propuesta no supone la reconsideración total de la ordenación establecida por las NNSS o de los elementos fundamentales del modelo.

Se justifica que la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva, para aumentar la superficie del Sector S.11R, no supone un incremento de población respecto del nº total de habitantes previstos por las NNSS de más del 20%, por lo que no procede Revisión de las Normas vigentes en aplicación del art. 40.2 TRLOTAU.

## **7.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.**

### **7.1. Ámbito de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado, UE 05:**

- En las NNSS vigentes, *Tomo I: Memoria de Ordenación*, artículo 5.3. "El Modelo de crecimiento para el núcleo urbano de Gerindote", apartado A, "- Los **Sistemas Generales municipales**", se relacionan los SSGG siguientes:  
"- espacios libres y zonas verdes":

- ✓ *Plaza España:*  
**1.425 m<sup>2</sup>,**
- ✓ *Parque Nuevo:*  
**1.570 m<sup>2</sup>.**
- ✓ **Parque en UE.05:**  
**20.000 m<sup>2</sup>**
- ✓ *En suelo Apto para Urbanizar (5% de su superficie):* **55596 m<sup>2</sup>**

- ✓ **Zona Deportiva Norte:**  
**20.000 m<sup>2</sup>**

(Esta zona corresponde aproximadamente con el resto de superficie de la UE.05 no utilizada como SSGG de espacios libres).

Se establece tanto en la ficha urbanística del ámbito como en el artículo 5.3 de la Memoria de las NNSS, que los SSGG de la UE.05 estarán destinados a espacios libres de zonas verdes (20.000m<sup>2</sup>), y el resto, a zona deportiva.

- Comparativa de la ficha de Ordenación del ámbito UE 05:

En negrita se señala el texto modificado.

UE.05	NNSS vigentes	Modificación Puntual propuesta
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	<b>SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SUELLO URBANIZABLE</b>
Denominación:	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (SSGG)	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (SSGG)



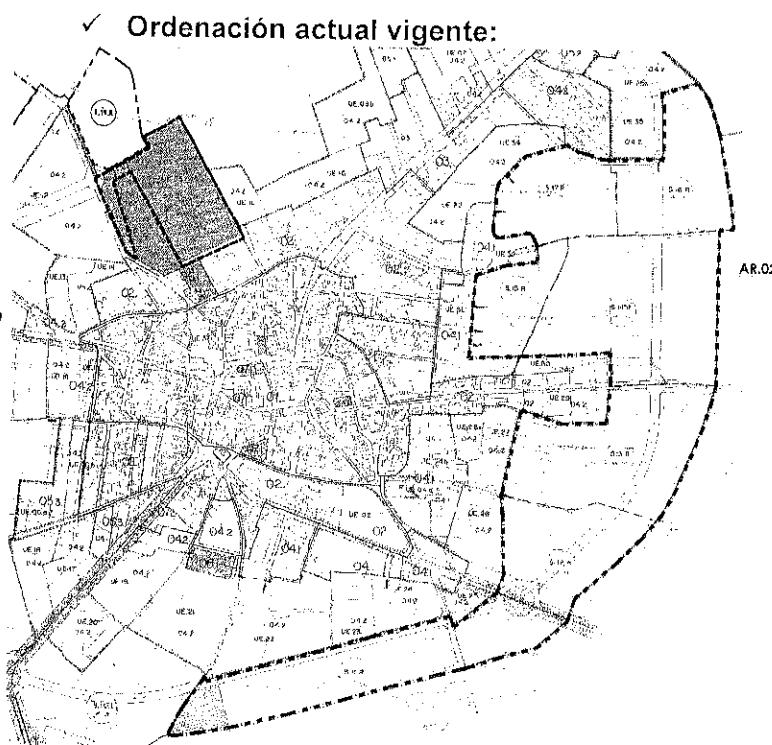
<b>SUPERFICIE</b>	BRUTA aproximada:	40.168 m <sup>2</sup> .	40.168 m <sup>2</sup> .
<b>OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformación y remate del área norte de equipamientos de nivel municipal.</li> <li>- Localización y dotación de zona verde para el conjunto municipal, constituyendo un parque urbano general.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformación y remate del área norte de equipamientos de nivel municipal.</li> <li>- Localización y dotación de zona verde para el conjunto municipal, constituyendo un parque urbano general.</li> </ul>
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	Según Ordenanza <b>lucrativa</b> .		Según Ordenanza.
Ordenanzas de aplicación	Zona 06. Equipamientos y Dotaciones.  Zona 07. Zonas verdes.  Zona 09. Red viaria.		Zona 06. Equipamientos y Dotaciones.  Zona 07. Zonas verdes.  Zona 09. Red viaria.
Planeamiento de Desarrollo	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>  <b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>  <b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>EXPROPIACIÓN.</b>		<b>UA.05.A- EXPROPIACIÓN</b>  <b>UA.05.B- ADSCRIPCIÓN.</b>
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas vías locales, <b>de 10m de anchura total</b> y para la ordenación de los volúmenes edificables que se deduzcan de la ordenación.</li> <li>✓ Se dispondrá de una zona verde de 20.000 m<sup>2</sup> de extensión superficial.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ En caso de ser necesario, se redactará un Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las nuevas vías locales, y para la ordenación de los volúmenes edificables que se deduzcan de la ordenación.</li> <li>✓ Se dispondrá de una zona verde de 20.000 m<sup>2</sup> de extensión superficial.</li> <li>✓ <b>Se divide la Unidad en dos, la UA.05.A, de 13.102,30 m<sup>2</sup>, ya obtenida y ejecutada por el Ayuntamiento, y la UA.05.B, de 27.065,70 m<sup>2</sup>, adscrita a las áreas de reparto AR.02 y AR.03 con un aprovechamiento tipo de 0,45 uas/m<sup>2</sup>, de la</b></li> </ul>

		<p><b>siguiente forma:</b>  <b>-15.287,53 m<sup>2</sup></b>  <b>(Parcelas 5020 y 5016 del polígono 1 de rústica) al AR.02 residencial, sectores del 12 al 17.</b></p> <p><b>- 11.778,17 m<sup>2</sup> (Parcela 5017 del polígono 1 de rústica) al AR.03 residencial, sector 11.</b></p>
--	--	---

## 7.2. Áreas de Reparto afectadas por la Modificación Puntual:

En las NNSS vigentes, página 75 del Tomo I: Memoria de Ordenación, El punto D.- "Aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar". Se establece lo siguiente: "Se han delimitado dos áreas de reparto, para las cuales está definido el aprovechamiento tipo. En las correspondientes fichas de desarrollo se determina el área de adscripción."

Según el plano P.4 "Gestión del suelo. Áreas de Reparto" de las NNSS, el Área de Reparto afectada por la Modificación Puntual es la AR. 02, que comprende los sectores S.11.R, S.12.R, S.13.R, S.14.R, S.15.R, S.16.R, S.17.R.



### ✓ Ordenación propuesta:

Según el plano 0.E1 "Clasificación y gestión de suelo", de la Modificación Puntual propuesta, el Área de Reparto inicial AR. 02, se subdivide en dos, quedando la AR.02,



**Castilla-La Mancha**

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

que comprenderá los sectores S.12.R, S.13.R, S.14.R, S.15.R, S.16.R, S.17.R, y la AR 03, que comprende el sector S.11.R, que es ampliado mediante la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva.



Comparativa de las Fichas Urbanísticas:  
En negrita se señala lo modificado.

	NNSS vigentes	Modificación Puntual propuesta
Denominación:	AR.02 (Sectores S.11.R, S.12.R, S.13.R, S.14.R, S.15.R, S.16.R y S.17.R.)	<b>AR.02</b> (Sectores S.12.R, S.13.R, S.14.R, S.15.R, S.16.R y S.17.R.) <b>AR.03</b> (Sector S.11 R + ampliación)
SUPERFICIE BRUTA	<b>AR.02:</b> S.11.R: 78.476,00 m <sup>2</sup> S.12.R: 49.704,00 m <sup>2</sup> S.13.R: 79.081,00 m <sup>2</sup> S.14.R: 97.964,00 m <sup>2</sup> S.15.R: 30.040,00 m <sup>2</sup>	<b>AR.02</b> S.12.R: 49.704,00 m <sup>2</sup> S.13.R: 79.081,00 m <sup>2</sup> S.14.R: 97.964,00 m <sup>2</sup> S.15.R: 30.040,00 m <sup>2</sup> S.16.R: 49.497,00 m <sup>2</sup>

	<p>S.16.R: 49.497,00 m<sup>2</sup>  <u>S.17.R: 39.822,00 m<sup>2</sup></u>  <b>TOTAL=</b>  <b>424.584,00 m<sup>2</sup></b></p>	<p>S.17.R: 39.822,00 m<sup>2</sup>  <b>Superf. Sectores =</b>  <b>346.108,00 m<sup>2</sup></b>  <b>SSGG exteriores =</b>  <b>15.287,53 m<sup>2</sup></b>  <b>TOTAL=</b>  <b>361.395,53 m<sup>2</sup></b></p>
		<p><b>AR.03:</b>  <u>S.11.R: 78.476,00 m<sup>2</sup></u>  <u>Reclasificación: 81.064,00 m<sup>2</sup></u>  <b>Total Sup. Sector:</b>  <b>159.540,00 m<sup>2</sup></b>  <b>SSGG exteriores=</b>  <b>11.778,17 m<sup>2</sup></b>  <b>TOTAL=</b>  <b>171.318,17 m<sup>2</sup></b></p>
	<p><b>CARACTER</b>  <u>(uso global mayoritario)</u></p>	<p><b>RESIDENCIAL (80% LIBRE, 20% VPO)</b>  Permiten modificar los porcentajes de VPO hasta un 100% de VPO.</p>
	<p>Aprovechamiento-to tipo</p>	<p>0.45 ua/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>AR.02</b></p> <p>Residencial libre: <b>0.45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  Residencial VPO: <b>0.56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  (Cada uno de estos índices de edificabilidad se aplicará sobre la proporción correspondiente de la superficie del sector.)  <b>COMPROBACIÓN:</b>  <b>El aprovechamiento objetivo de los Sectores del S.12R al S.17.R para 30%VPO y 70% VL es de:</b></p>	<p><b>RESIDENCIAL (70% LIBRE, 30% VPO)</b></p> <p>0.45 ua/m<sup>2</sup></p> <p><b>AR.02</b></p> <p>S.12.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  S.13.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  S.14.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  S.15.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  S.16.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  S.17.R: <b>0.4999 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  <b>COMPROBACIÓN:</b>  <i>Sup. Total con SSGG exteriores=</i></p>
	<p>Indice Edificabilidad bruta:</p>	



	$346.108 \text{ m}^2 \times 0.45 = 155.748,60 \text{ uas}$ $(e \times 0.8 \times 0.3) + (e \times 1 \times 0.7) = \text{uas}$ $e \times 0.94 = \text{uas}$ $155.748,60 \text{ uas} / 0.94 = \mathbf{165.690 \text{ m}^2 e}$	$361.395,53 \text{ m}^2$ $361.395,53 \text{ m}^2 \times 0.45 \text{ ua/m}^2 = 162.628 \text{ uas}$ $\text{Sup. Edificable} = 162.628 / 0.94 = 173.008,51 \text{ m}^2 e$ $E \text{ bruta: } 173.008,51 / 346.108,00 \text{ m}^2 = 0.4999 \text{ m}^2/\text{m}^2$ El aprovechamiento objetivo de esta área de reparto es de <b>173.008,51 m<sup>2</sup>e</b>
S.11.R:	$S. \text{ suelo sector} = 78.476,00 \text{ m}^2$ $78.476,00 \text{ m}^2 \times 0.45 = 35.314,2 \text{ uas}$ $(e \times 0.8 \times 0.3) + (e \times 1 \times 0.7) = \text{uas}$ $e \times 0.94 = \text{uas}$ $\text{Edificabilidad} = 35.314,2 / 0.94 = \mathbf{37.568,30 \text{ m}^2 e}$ $E \text{ bruta} = 37.568,30 \text{ m}^2 e / 78.476,00 \text{ m}^2 s =$ $= 0.479 \text{ m}^2/\text{m}^2.$	<i>Se observa como el aumento de la Superficie del sector debido a los SSGG adscritos provoca un pequeño aumento de la edificabilidad bruta y por tanto del aprovechamiento lucrativo del sector.</i>
AR.03:	<b>S.11.R:                    0.514 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>  El aprovechamiento objetivo de esta área de reparto es de: <b>82.014 m<sup>2</sup>e</b> .  COMPROBACIÓN:  Sup. Total con SSGG exteriores= 171.318,17 m <sup>2</sup> $171.318,17 \text{ m}^2 \times 0.45 = 77.093,17 \text{ uas}$ $\text{Sup. Edificable} = 77.093,17 \text{ uas} / 0.94 = 82.014 \text{ m}^2 e$ $\text{Sup. suelo sector} = 159.540 \text{ m}^2$ (excluyendo SSGG exteriores) $E \text{ bruta: } 82.014 \text{ m}^2 e / 159.540 \text{ m}^2 = 0.514 \text{ m}^2/\text{m}^2$  <i>Se observa que no se descuentan los SSGG de espacios libres en el cálculo de la edificabilidad bruta.</i>  <i>Se observa un incremento de la edificabilidad bruta del sector debido a los SSGG exteriores adscritos.</i>	

Cesiones obligatorias y gratuitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las derivadas de la legislación del suelo vigente para dotaciones y espacios libres locales, y aprovechamiento lucrativo.</li> <li>✓ El viario estructurante.</li> <li>✓ 5% del suelo bruto del sector para zonas verdes de Sistemas Generales, además de la reserva para los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes. (<b>3.923,80 m<sup>2</sup></b>).</li> </ul>	<p><b>AR.02</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las derivadas de la legislación del suelo vigente para dotaciones y espacios libres locales, y aprovechamiento lucrativo.</li> <li>✓ El viario resultante.</li> <li>✓ 5% del suelo bruto del sector para zonas verdes de Sistemas Generales, además de la reserva para los sistemas locales de espacios libres y zonas verdes.</li> <li>✓ <b>Además a cada sector se le adscriben los SSGG de la UE.05.B, de manera proporcional según su superficie:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>S.12.R:</b></td> <td style="width: 70%;"><b>2.195,42 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>S.13.R:</b></td> <td><b>3.492,99 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>S.14.R:</b></td> <td><b>4.327,06 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>S.15.R:</b></td> <td><b>1.326,86 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>S.16.R:</b></td> <td><b>2.186,27 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>S.17.R:</b></td> <td><b>1.758,93 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> </li> </ul> <p><b>Superf. total adscrita SSGG =15.287,53 m<sup>2</sup></b></p>	<b>S.12.R:</b>	<b>2.195,42 m<sup>2</sup></b>	<b>S.13.R:</b>	<b>3.492,99 m<sup>2</sup></b>	<b>S.14.R:</b>	<b>4.327,06 m<sup>2</sup></b>	<b>S.15.R:</b>	<b>1.326,86 m<sup>2</sup></b>	<b>S.16.R:</b>	<b>2.186,27 m<sup>2</sup></b>	<b>S.17.R:</b>	<b>1.758,93 m<sup>2</sup></b>
<b>S.12.R:</b>	<b>2.195,42 m<sup>2</sup></b>													
<b>S.13.R:</b>	<b>3.492,99 m<sup>2</sup></b>													
<b>S.14.R:</b>	<b>4.327,06 m<sup>2</sup></b>													
<b>S.15.R:</b>	<b>1.326,86 m<sup>2</sup></b>													
<b>S.16.R:</b>	<b>2.186,27 m<sup>2</sup></b>													
<b>S.17.R:</b>	<b>1.758,93 m<sup>2</sup></b>													
		<p><b>AR.03:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las derivadas de la legislación del suelo vigente para dotaciones y espacios libres locales, y aprovechamiento lucrativo.</li> <li>✓ El viario resultante.</li> <li>✓ <b>9.634 m<sup>2</sup></b> del suelo bruto del sector para zonas verdes de Sistemas Generales, además de la reserva para los sistemas locales de zonas verdes y equipamientos. (*)</li> <li>✓ <b>11.778,17 m<sup>2</sup></b> de SSGG exteriores ubicados en la UE.05.B.</li> </ul> <p>(*)COMPROBACIÓN SSGG espacios libres:</p>												

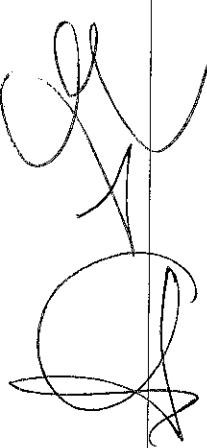


		<b>SSGG correspondientes a AR3:</b>
		El 5% del Suelo del Sector S.11.R delimitado por las NNSS es de <b>3.923,80 m<sup>2</sup>s.</b>
		El cálculo de los SSGG de espacios libres de la parte reclasificada, se hará para el incremento de edificabilidad a razón de 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edif.
		<b>Según Memoria MP:</b>
		Incremento = <b>38.067,44 m<sup>2</sup> edificables.</b>
		A razón de 15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> e: <b>5.710,11 m<sup>2</sup>s</b>
		SSGG espacios libres=
		3.923,80 m <sup>2</sup> s + 5.710,11 m <sup>2</sup> s.= <b>9.633,91 m<sup>2</sup>s.</b>
	<b>AR.02</b>	<b>AR.02</b>
DENSIDAD BRUTA RESIDENCIAL	S.11.R: (196 viv)	25 viv/Ha
	S.12.R: (124 viv)	25 viv/Ha
	S.13.R: (197 viv)	25 viv/Ha
	S.14.R: (245 viv)	25 viv/Ha
	S.15.R: ( 75 viv)	25 viv/Ha
	S.16.R: (123 viv)	25 viv/Ha
	S.17.R: ( 99 viv)	25 viv/Ha
	<i>"(2). Será potestativo para la promoción decidir si la totalidad de</i>	
		<b>AR.03:</b>
		S.11.R: <b>2.461</b>

	<p>viviendas se adscriben a un régimen de protección oficial...en este caso de asignar el 100% del sector a VPO la densidad bruta residencial será de 40 viv/Ha, modificando el máx. de viviendas...</p> <p>De igual forma, se aplicarán las condiciones porcentuales correspondientes si la proporción de asignación de aprovechamientos del sector para VPO, se encuentra entre los valores de 20% y 100%, aplicando los correspondientes coeficientes de ponderación que se determinan en el Capítulo 9º de las Normas Urbanísticas."</p> <p>Nº viviendas previstas en NNSS= 314 viv.</p> <p>A razón de 3 hab/viv: <math>314 \times 3 = 942</math> hab.</p> <p><b>CÁLCULO DENSIDAD RESIDENCIAL 30%VPO:</b></p> <p>Se establece en la ficha, para un 100% de VPO, un índice de densidad residencial de 40 viv/Ha. Se indica que si la proporción de VPO se encuentra entre el 20 y el 100% se aplicarán las condiciones porcentuales que correspondan.</p> <p><b>Aplicando lo anterior, para 30% VPP y 70% vivienda libre:</b></p> <p><math>25 \text{ viv/Ha} \times 0.70 + 40 \text{ viv/Ha} \times 0.30 =</math>  <math>= 29.5 \text{ viv/Ha.}</math></p>	<p><b>habitantes.</b></p> <p><b>154,26 Hab/Ha</b>          (este índice sólo se indica en la Memoria)</p> <p><b>JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE HABITANTES:</b></p> <p>Incremento de habitantes con la MP=  <math>2.461 - 942 = 1519</math> hab.</p> <p><b>Según Memoria MP, se utiliza una corrección en la densidad poblacional debido a que estima un 30% de la total edificabilidad para usos terciarios compatibles con el residencial:</b></p> <p><math>82.014 \text{ m}^2e \text{ (nuevo S.11R)} \times 0.7 =</math>  <math>57.409,8 \text{ m}^2e</math></p> <p>A razón de 3 hab/100m<sup>2</sup>e: 1.723 hab.</p> <p><b>Incremento de habitantes corregido=</b>  <math>1.723 \text{ hab} - 942 = 781</math> hab.</p>
Tipologías edificatoria	AR.02	AR.02  Residencial libre:



s	<u>Residencial libre:</u>  <b>AISLADA/PAREADA/HILERA.</b>  <u>Residencial VPO:</u>  AISLADA EN BLOQUE (2)  (2) Podrá optarse, para VPO, por tipologías unifamiliares en hilera	<b>AISLADA/PAREADA/HILERA</b>  <u>Residencial VPO:</u> AISLADA EN BLOQUE (1)  <b>AR.03</b>  <u>Residencial libre:</u> <b>AISLADA/PAREADA/HILERA/BL</b> <b>OQUE</b>  <u>Residencial VPO:</u> <b>AISLADA/PAREADA/HILERA/BL</b> <b>OQUE</b>
Altura máxima de la edificación	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u> 2 plantas/6.50m  <u>Residencial VPO:</u> 2 plantas/6.50m	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u> 2 plantas/6.50m  <u>Residencial VPO:</u> 2 plantas/6.50m  <b>AR.03</b>  <b>A definir en el correspondiente PP de desarrollo.</b>
Parcela mínima residencial	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u> 250m <sup>2</sup>  <u>Residencial VPO:</u> 150m <sup>2</sup> viv (2)  <i>(2) "Cada parcela adscrita a edificación VPO, que resulte del Plan Parcial y consiguiente Proyecto de Compensación, tendrá como mínimo una superficie de 150m<sup>2</sup>...Podrá optarse en todo caso a adoptar tipologías edificatorias unifamiliares en hilera para las VPO, en todo o en parte de del cómputo de estas viviendas asignables al sector."</i>	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u> 250m <sup>2</sup>  <u>Residencial VPO:</u> 150m <sup>2</sup> viv  <b>AR.03 (S.11.R)</b>  <b>A definir en el correspondiente PP de desarrollo.</b>
Ordenanza lucrativa de referencia	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u>  Zona 04. Grado 2º. Residencial	<b>AR.02</b>  <u>Residencial libre:</u>  Zona 04. Grado 2º. Residencial

	<p>unifamiliar en parcela media.</p> <p><u>Residencial VPO:</u></p> <p>A definir en el correspondiente PPO, o unifamiliar o minibloque de dos plantas más bajocubierta</p>	<p>unifamiliar en parcela media.</p> <p><u>Residencial VPO:</u></p> <p>A definir en el correspondiente PPO, o unifamiliar o minibloque de dos plantas más bajocubierta</p> <p><b>AR.03 (S.11.R)</b></p> <p><u>Residencial libre:</u></p> <p>A definir en el correspondiente PP ó Zona 04. Grado 2º, Residencial Unifamiliar en parcela media.</p> <p><u>Residencial VPO:</u></p> <p>A definir en el correspondiente PP o unifamiliar o minibloque de dos plantas más bajocubierta.</p>
Condicione s de ordenación	<p></p> <p><b>S.11.R.</b></p> <p>✓ "Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la posición más próxima a la Carretera de Albarreal, reservando así mismo una zona verde</p>	<p><b>AR.02</b></p> <p>✓ "El Ayuntamiento definirá la ubicación exacta dentro de la UE.05.B de la superficie de sistemas generales adscritos, en el momento de desarrollo del sector, dependiendo de las necesidades existentes".</p> <p>✓ "Al ser el aprovechamiento tipo medio de 0.45, por ser el mismo en todas las áreas de reparto, en aplicación de la DT3º del TRLOTAU, la cesión del aprovechamiento lucrativo será del 10% del Aprovechamiento tipo del sector".</p> <p><b>S.11.R.</b></p> <p>✓ Se localizarán las áreas de cesión para sistemas generales de espacios libres de protección de infraestructuras en la posición más próxima a la Carretera de Albarreal, reservando la zona verde que se refleja en los planos junto al sector industrial del Oeste, para que forme un "colchón verde" entre este desarrollo residencial y el industrial.</p>



	<i>junto al sector industrial del Oeste que forme un "colchón verde" entre este desarrollo residencial y el industrial."</i>	✓ Se localizarán las <b>cesiones de equipamiento local</b> preferentemente al sureste del sector, sobre la superficie ocupada por el antiguo campo de fútbol, según los planos de ordenación.
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN	<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.</b>
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA	PRIVADA O PÚBLICA
Instrumentos de desarrollo y ejecución	PLAN PARCIAL PROYECTO DE COMPENSACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

**7.3. Comparativa del artículo “5.6.14. Cerramientos exteriores de la edificación y cerramiento de parcela”, dentro del art. 5.6 “Condiciones de forma u buena construcción” de las Normas Urbanísticas.**

Texto actual:

(...)

*Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada. Lógicamente, en las zonas de tipología en manzana cerrada prevalecerá un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros.*

(...)

Texto propuesto:

(...)

*Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, **en una parte opaca hasta los 2,50 metros de altura, o en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte , pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a***

vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada. Lógicamente, en las zonas de tipología en manzana cerrada prevalecerá un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros.

(...)

#### **7.4. Requisitos sustantivos de superficie mínima y ocupación máxima para los usos, construcciones e instalaciones en suelo rústico.**

Se propone la inclusión, al inicio del Capítulo 10 “Normas Particulares para el suelo no urbanizable”, del siguiente texto:

*“En este capítulo son de directa aplicación las determinaciones aprobadas en el TRLOTAU, en el Reglamento de Suelo Rústico y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31/03/2003. En particular, los requisitos sustantivos y administrativos serán únicamente los especificados en estos textos, que derogan los establecidos en el presente capítulo”.*

#### **8 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 mayoría de los miembros presentes, (se abstiene María Consuelo Alguacil San Félix, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes) 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 **017/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DE LAS NN.SS. DE GERINDOTE, “RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO PARA LA AMPLIACIÓN DE LA S.11.R”** promovido por **EL AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE** de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

##### **En cuanto a la TRAMITACIÓN y CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA:**

- En cuanto al procedimiento para la evaluación ambiental se estará a lo dispuesto en Resolución de 08/04/2013, de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, en la que se resuelve que no es necesario someter el citado Plan a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
- En cuanto a la concertación interadministrativa, el informe de la Diputación Provincial de fecha 14/02/2013, respecto a la carretera de su competencia TO-3930, informa favorablemente siempre que se aplique Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha, en especial el apartado 5 de su artículo 27, modificado por la ley 2/2009 de de 14 de mayo de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo. Para ello se ordenará la zona colindante a esta carretera de modo que la zona de dominio público y servidumbre quede



calificada como SSGG de infraestructuras, y se adscriba a los sectores correspondientes al objeto de su acondicionamiento y obtención.

- En relación al acuerdo de la Comisión de Patrimonio Histórico de Toledo de fecha 25/02/2013, se deberá incluir en las fichas urbanísticas correspondientes a las parcelas afectadas, lo establecido en el mismo.
  
- Se indica en la pág. 10 de la Memoria que en el DOCM de 02/01/2009 se publicó el anuncio de información pública del PAU de los sectores 12 y 13, pero que el expediente quedó paralizado y se han iniciado por el Ayuntamiento las acciones para la caducidad y archivo del mismo. Deberá acreditarse que se ha llevado a cabo la caducidad y archivo de estos expedientes, antes de proceder a la aprobación inicial de la Modificación Puntual que se está tramitando.

#### Respecto a la división de la UE.05, destinada a sistemas generales en dos subunidades.

- Esta Modificación se justifica de este modo: "*La división de la UE.05 en dos subunidades viene generada por la diferente situación jurídica del suelo, por haberse obtenido y afectado a su destino público parte del suelo de la unidad, el situado al oeste, que se define como UE.05.A, de 13.102,30m<sup>2</sup> de superficie, y estar el resto, lo que definimos como UE.05.B, tres parcelas que suman 27.065,70m<sup>2</sup>, pendiente de obtenerse y/o ejecutarse.*"

Sin embargo, encontramos en el ámbito de la UE.05.B, la parcela de referencia catastral 8653105UK8285S0001BR denominada 5016 del polígono de rústica 1 en la sentencia del TSJ aportada, que ha sido objeto de su obtención por expropiación.

  
La Memoria Justificativa de esta MP, en cuanto a la adscripción de esta parcela al Área de Reparto AR.02, justifica lo siguiente:

*"En cuanto a la posibilidad de otorgar aprovechamiento urbanístico a terrenos que ya han sido obtenidos y a la definición del área de reparto y del aprovechamiento, el artículo 71 del TRLAUTAU, especifica que para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público ya afectado a su destino. En este caso, aunque como ya se ha referido parte de los terrenos sí han sido obtenidos por el Ayuntamiento a través de la expropiación solicitada por los propietarios, actualmente no se encuentran afectos a su destino público y, en consecuencia, pueden incluirse en el área de reparto con el correspondiente aprovechamiento".*

Acerca de esto último, y consultados los servicios jurídicos, se nos informa de que la expropiación de estos terrenos lleva implícita la afectación a su destino, motivo por el cual no sería posible incluirlos en el Área de Reparto, si podrá incluirse la ejecución del SSGG.

- En cuanto a la ficha urbanística de la UE.05 debería eliminarse, pues al comprender SSGG que se adscriben a sectores, pueden aparecer en las fichas urbanísticas de éstos, e integrarse en los mismos como SSGG adscritos.

No es necesario, por tanto, establecer ficha para esta unidad de modo independiente.

- En el apartado "Condiciones específicas de ordenación" de la UE.05, se ha eliminado la condición establecida para las alineaciones de las nuevas vías locales: "de 10m de anchura total" sin justificación. Se justificará la mejora de esta modificación.

**En cuanto a las condiciones de ordenación establecidas en las fichas urbanísticas de los sectores de la AR.02 y AR.03:**

- Se deberá indicar en la ficha del S.11.R, el índice de densidad poblacional en hab/Ha. Este parámetro sí se indica en la Memoria de la MP.
- Se deberán adaptar las fichas urbanísticas a los modelos establecidos en los Anexos de la Norma Técnica de Planeamiento, al menos de la nueva AR.03.
- Se observa que los cálculos para determinar la edificabilidad bruta y aprovechamiento objetivo no descuentan de la Superficie total del sector la de los SSGG de espacios libres interiores a los sectores, sólo se excluyen los SSGG exteriores. Si tenemos en cuenta lo anterior, la edificabilidad unitaria en el Sector S.11.R sería mayor de la que se dispone en la ficha. Deberán revisarse los cálculos conforme a lo anterior.
- En cuanto a la justificación que se realiza en el punto 1.5 de la Memoria de la MP "Sistemas e Infraestructuras Generales" acerca del nº de habitantes que generará la ampliación del nuevo Sector S.11.R, respecto a lo establecido en las NNSS, se establece la hipótesis de que un 30% de la edificabilidad lucrativa del Sector se destinará a usos compatibles con el residencial: comercial y terciario, e incluso dotacional privado. Esta previsión supone una disminución del incremento de habitantes de 1.529 a 781 hab, lo cual aunque no carece de lógica, no está conforme a la normativa que no incluye este tipo de excepciones. Distinto sería si en la propia ficha del sector se estableciera la limitación de utilizar el 30% de la total edificabilidad a otros usos compatibles. Se justificará este aspecto ya que en el supuesto de que finalmente se produzca incremento de población serían necesarios los informes correspondientes a las nuevas demandas de servicios.
- En cuanto a las "Condiciones de Ordenación" incluidas en la ficha del sector S.11.R, actualmente vigente en las NNSS, se señala que: "Se localizarán las áreas de cesión para dotaciones en la posición más próxima a la Carretera de Albarreal, reservando así mismo una zona verde junto al sector industrial del Oeste que forme un "colchón verde" entre este desarrollo residencial y el industrial". En la ordenación propuesta, el colchón verde se pierde en la parte ampliada del sector, lo que no mejora la ordenación vigente, que tenía como condición la separación del sector industrial del residencial mediante este colchón de manera que se minoraran los efectos del primero sobre el segundo. Para no perder esta condición, se deberá imponer la ubicación del resto de cesiones de zona verde junto a los SSGG de espacios libres ya definidos.
- Los SSGG de Infraestructuras por la afección de la carretera no se considerarán SSGG de Espacios libres, si no SSGG de infraestructuras, por lo que no computarán como tal.

**En cuanto a la modificación del artículo "5.6.14. Cerramientos exteriores de la edificación y cerramiento de parcela", dentro del art. 5.6 "Condiciones de forma u buena construcción" de las Normas Urbanísticas.**



- No hay nada que objetar a este punto.

## En cuanto a la modificación de los requisitos sustantivos de superficie mínima y ocupación máxima para los usos, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- La MP propone la inclusión, al inicio del Capítulo 10 "Normas Particulares para el suelo no urbanizable", del siguiente texto:

*"En este capítulo son de directa aplicación las determinaciones aprobadas en el TRLOTAU, en el Reglamento de Suelo Rústico y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31/03/2003. En particular, los requisitos sustantivos y administrativos serán únicamente los especificados en estos textos, que derogan los establecidos en el presente capítulo".*

Se deberá analizar el contenido del Capítulo 10 para adaptarlo a lo referido en el párrafo anterior, de manera que no haya lugar a confusión; modificando o suprimiendo los diferentes parámetros que entren en contradicción con la ITP.

## 2.2.- ESCALONA, EXPTE 007/10 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 36 DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR GRUFUSER S.L.

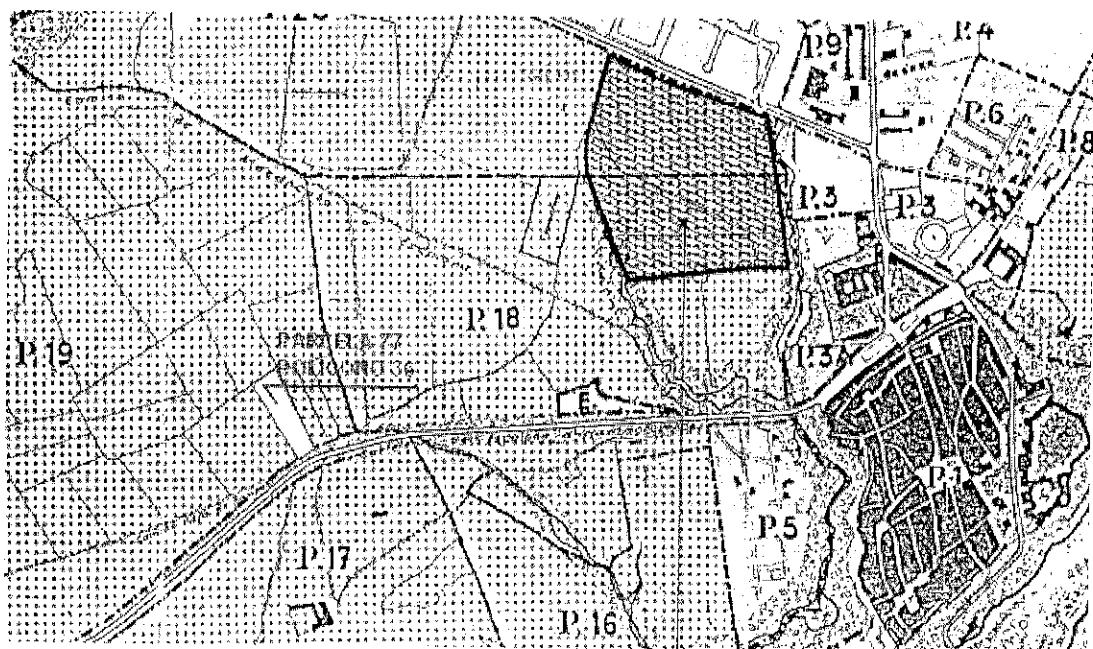
### 1. DATOS GENERALES

- **Objeto:** El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación y desarrollo de los terrenos del polígono 36, parcela 77 del catastro de rústico del municipio de Escalona, enclavado en el polígono 19 de Reserva Urbana de las N.N.S.S. de Planeamiento de Escalona. En el documento se fija la forma de gestión y se establece los ámbitos de ejecución y las condiciones de desarrollo con el fin de ubicar en este emplazamiento un tanatorio que dé respuesta a la demanda social de los habitantes del municipio, con **la obtención de 4.824,57 m<sup>2</sup> de suelo dotacional**.
- **Superficie:** 7.652,97 m<sup>2</sup>.
- **Sistema:** Gestión Indirecta.
- **Población:** 3.540 habitantes.
- **Normativa:** NN.SS. 91.b) (23/03/1977). Es un suelo rústico situado en el polígono 19 de Reserva Urbana. En el punto 3.4.1 de las NN.SS. se define este tipo como: *"Está constituida por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exige la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. Hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, se mantendrá la calificación de suelo rústico y serán de aplicación a las superficies integrantes de este sector las normas 3.6.1 a 3.6.9."*

### 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- **Situación.**

El terreno objeto del presente P.P. se localiza exclusivamente en la parcela 77 del polígono 36, que se emplazan en la zona oeste del municipio, a unos 200 m de las primeras edificaciones del núcleo urbano.



**Topografía, usos y edificaciones existentes.**

El terreno tiene una topografía suave con pendiente descendente hacia el sur. En la delimitación de los terrenos para el desarrollo del presente P.A.U. no existen edificios ni ningún tipo de servidumbre.

**Estructura de Propiedad.**

GRUFUSER S.L. es único propietario.

**Infraestructura existente.**

Existe una infraestructura de acceso general que es la CM-5051 que comunica los núcleos de población de Escalona y Nombela.

**3. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO..**

Tramitación		
Consulta Previa		NO
	D.O.C.M.	Nº 198 de fecha 09/10/2009
Información	Publicación periódico	La Tribuna de Toledo de fecha 05/10/2009



Pública	<p>06/11/2009. El Secretario de Escalona certifica que habiendo superado los 20 días de exposición al público de PAU, no se hayan presentado en el Ayuntamiento alegación alguna ni nuevas alternativa técnica.</p> <p>El Ayuntamiento informa que no se realizaron en su día notificaciones individuales del art. 120.4 de la LOTAU por ser el promotor el propietario único de los terrenos afectados por la actuación, sin embargo, comprobado posteriormente que en el Catastro figuraba todavía el anterior propietario, se le remitió con posterioridad notificación a los efectos de lo dispuesto en dicho artículo (04/12/2009).</p> <p>En este sentido D. Raúl Rodríguez Bahamontes, en representación de la empresa propietaria de la finca manifiesta que tiene nada que alegar, (16/09/2009).</p>
Plicas	El 03/12/2009 se procede a la apertura de plicas, comprobando que sólo se ha presentado la “proposición jurídico-económica” del promotor GRUFUSER, S.L.
Aprobación inicial	No consta
Otros	

### Informes de Organismos afectados

- **Consejería de Agricultura.**

**Resolución de 25/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura en Toledo sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente: Programa de Actuación Urbanizadora, parcela 77 polígono 36.**

- El Plan se ubica en Zona de importancia de águila imperial ibérica, buitre negro y cigüeña negra, no obstante, su aprobación se considera compatible con la conservación de estas especies.
- La red de saneamiento proyectada es unitaria, **incumpliendo** las disposiciones normativas de Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo y del informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha que exigen que debería proyectarse una sed separativa de recogida de aguas residuales y aguas pluviales.
- Los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura resuelven que **no es necesario someter el Plan a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.**

**Resolución de 26/10/2012 de los Servicios Periféricos de Agricultura en Toledo sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente: Proyecto de Urbanización, parcela 77 polígono 36**

- Los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura resuelven que no es necesario someter el Proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
- **Consejería de Educación, Cultura y Deporte.**
  - 23/10/2012. Los SS.PP. en Toledo informan favorablemente el proyecto.
- **Agencia del Agua.**
  - **Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica**
  - 04/09/2012. Informe en materia de abastecimiento del Sistema de Picadas.

"El municipio de Escalona aunque actualmente está contemplado dentro del Sistema de Abastecimiento de la zona Alberche, también denominado Picadas III, no recibe su abastecimiento de agua potable en alta del mismo al no haberse producido la firma del correspondiente convenio con esta Entidad. Este municipio, por tanto, se abastece actualmente de recursos propios por lo que Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha no tiene información sobre la disponibilidad del recursos que ese municipio dispone para atender la demanda del desarrollo urbanístico citado".

#### **13/07/2012. Informe de Concertación Interadministrativa sobre depuración.**

La localidad de Escalona cuenta con un sistema de saneamiento-depuración sobre los que la Agencia del Agua no tiene competencia ni gestiona su servicio.

El II Plan de Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas de Castilla-La Mancha prevé actuar en la EDAR existente, procediendo a su ampliación y a cambiar su tratamiento a más riguroso.

#### **Consejería de Educación, Cultura y Deportes.**

- 09/05/2012. Informe favorable de los Servicios Periféricos de Toledo.
- Al no desarrollarse una actuación de uso mayoritario residencial no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con uso dotacional educativo ni deportivo.
- **Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.**
  - 27/03/2012. Informe de la Dirección Gral. de Carreteras.

CTRA.	CATEGORÍA	Zona Dominio Público	Línea de Servidumbre	Línea de Edificación	Línea de Protección
CM-5005	Red Comarcal	3 m	8 m	18 m	30 m



El acceso a la actuación se realiza a través de un camino existente a la CM-5005. Este acceso se considera viable. El uso del actual acceso será modificado con la ejecución del PAU propuesto. Al variar las condiciones de utilización del mismo será necesario definir al menos aquellos aspectos que afecten a la seguridad de la intersección. Para ello será necesario acondicionar los primeros 10 m de la entrada y estudiar la señalización horizontal y vertical.

- **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.**
  - **04/09/2012. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo**  
En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la CHT informa favorablemente sobre el desarrollo del PAU.
- **Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.**
  - **06/02/2012. Informe Sanitario de los Servicios Periféricos en Toledo.**  
Se indica en el informe una serie de normas a seguir en el caso de aguas residuales, agua para consumo humano, distancias mínimas a explotaciones ganaderas,...
- **UNIÓN FENOSA. 17/08/2010.** Informe sobre las condiciones técnico-económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y solución de alimentación eléctrica serán determinadas por el Gestor de la Red de distribución.
- **INPROCOSA. Servicio Municipal de Agua. 20/05/2010.** Escrito sobre la acometida de aguas residuales y sobre la acometida de abastecimiento de agua potable. Sobre la primera no existe ningún problema. Respecto al abastecimiento de agua, al no disponer de datos de presiones y volúmenes demandados no se puede garantizar ni el caudal ni la presión de suministro.
- Con fecha 22/03/2010 los SS.PP. la **Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda** remite al Ayuntamiento de Escalona requerimiento solicitando entre otros documentos e informes, que se aportara la consulta previa y en certificado del Pleno del Ayuntamiento resolviendo motivadamente sobre la viabilidad de la actualidad. Este documento no ha sido aportado.
- **Requerimiento de fecha 27 de febrero de 2012 del Servicio de Planeamiento en el que se reitera el requerimiento anterior.**  
Con fecha 03/12/2012 el **Ayuntamiento de Escalona**, como contestación al requerimiento anterior se remiten informes sectoriales requeridos, sin que se aporte documento técnico que subsane lo requerido, ni la acreditación de la consulta previa de viabilidad aprobada por el Ayuntamiento de Escalona.

#### 4. ALTERNATIVA TECNICA

La documentación original consta de Plan Parcial de Mejora y Anteproyecto de Urbanización redactada por la arquitecta Dª. Elena Marroig Ibarra de fecha julio 2009. Se informa la última documentación presentada el 21 de febrero de 2012.

##### PLAN PARCIAL DE MEJORA.

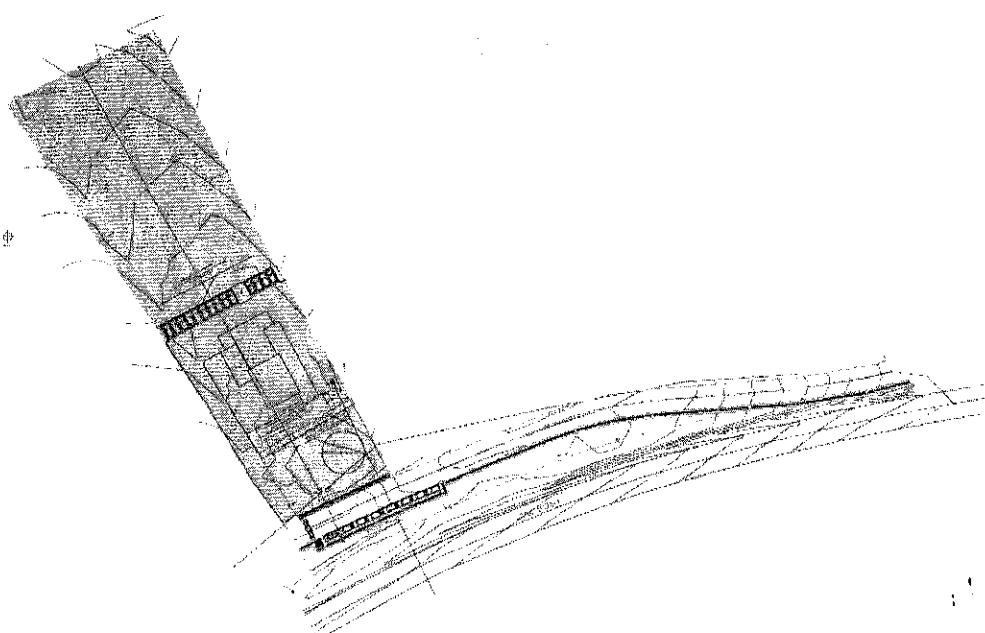
La ordenación detallada se limita a establecer un única parcela dotacional privada, además de una zona verde y una parcela dotacional pública.

La red viaria se proyecta sobre el trazado actual del camino. La calle se proyecta con 6,5 m de calzada en dos sentidos y 1,5 m de acera, que se sitúa sólo en un lado de la calzada (sur). Se proyecta ocho plazas de aparcamiento.

La red de abastecimiento de agua y la de saneamiento se conectan a la red municipal en la parcela 60 del polígono 36.

El trazado de las redes es coincidente con el de la red viaria.

Para el abastecimiento de energía eléctrica existe una línea aérea en la parcela, a la que se proyecta en entronque. Tanto la red de media tensión como la de baja tensión y la de telefonía serán subterráneas.



#### Cuadro de Superficies y justificación del cumplimiento de los estándares de calidad urbana del TRLOTAU.-

	TRLOTAU	P. Parcial
Superficie bruta	-----	7.079,65 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	10% (7.079,65) = 707,96 m <sup>2</sup>	420,39 m <sup>2</sup>
Dotacional público	5% (7.079,65) = 353,98 m <sup>2</sup>	209,14 m <sup>2</sup>
Viario	-----	1.625,55 m <sup>2</sup>
Infraestructuras (servicios urbanos)	-----	
Dotacional privado	-----	4.824,57 m <sup>2</sup>
10% Aprovechamiento	482,45 m <sup>2</sup> s	482,45 m <sup>2</sup> s
Plazas de aparcamiento	Uso dotacional: 4.824,57 / 200 = 25 plazas 50% (25) = 13 plazas 1 plaza	<b>8 plazas</b> <b>8 plazas</b> <b>1 plaza</b>
Privadas		
Públicas		
Accesibles		

#### Ordenanzas Urbanísticas:



		Zona de ordenación
Usos	Característicos	
	Compatibles	
	Prohibidos	
Tipología		
Edificabilidad máxima sobre parcela edificada		1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Parcela mínima		
Altura máxima		7,00 m
Retranqueos mínimo		6,00 m
Ocupación		
Plazas aparcamiento	Privadas: 7 plazas; Públicas: 7 plazas	

### **ORDENANZAS REGULADORAS DEFINIDAS EN EL PLAN PARCIAL.**

#### **CONTENIDO**

##### **1. OBJETO**

*Estas ordenanzas tienen por objeto fijar las condiciones de la futura edificación señalando las condiciones de diseño, intensidad, volumen, uso y todas las derivadas de la ejecución del planeamiento. Se atenderá a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo, en los Reglamentos de planeamiento, Ordenanzas y Leyes sectoriales y las disposiciones de las N.N.S.S. Municipales y de la L.O.T.A.U.*

##### **2. ÁMBITO**

*Estas ordenanzas entrarán en vigencia a partir de la aprobación definitiva del presente P.A.U.*

##### **3. DISPOSICIONES**

*Las ordenanzas son de obligado cumplimiento por parte del promotor y se aplicarán las disposiciones legales en el caso de Infracciones Urbanísticas. Las competencias derivadas de este planeamiento y estas ordenanzas con carácter Municipal y la Comisión Provincial de Urbanismo. La vigilancia e inspección de las obras corresponde al Ayuntamiento. La documentación de planos, ordenanzas y Plan de Etapas se consideran de carácter vinculante.*

##### **4. CONCEPTOS**

*Se atenderá a las especificaciones que establece las Normas Subsidiarias de Escalona en lo relativo a conceptos y en lo relativo a conceptos y en lo relativo a todo su ámbito régimen de suelo y disposiciones particulares y generales.*

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

*Los terrenos ordenados por el plan vigente quedan calificados de:*

*Zonas de espacios libres*

*Zonas edificables*

### 2. CONCEPTOS DE ZONIFICACIÓN

#### A. ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

*Se localiza en los suelos de dominio público formado por el sistema viario y las superficies de reserva establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.*

- *Red Viaria- Comprende la superficie de dominio público destinada a tráfico rodado, a aparcamientos y tránsito peatonal.*
- *Zonas Verdes- son superficies de uso y dominio público destinadas al uso de recreo y expansión y la constituyen los espacios libres recogidos en el art. 3,4 y 10 del anexo del Reglamento y la L.O.T.A.U. en los estándares de planeamiento del art. 31.*

#### B. ZONAS EDIFICABLES

*Son superficies que recoge el plan, aptas para ser edificadas.*

- *Zonas de Equipamiento- Son aquellas zonas de dominio público o privado destinadas a edificaciones y usos complementarios.*
- *Zonas residenciales- Son aquellas zonas de dominio privado y uso para vivienda.*
- *Zonas Industriales- Son aquellas superficies de dominio privado y uso industrial.*
- *Las superficies que se distribuyen en este Plan Parcial según la definición de zonas se encuentran dibujadas en planos y en Cuadros de superficies del Plan Parcial.*

### 3. EJECUCIÓN DEL PLAN

#### A. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

*El Sistema de Gestión Indirecta*

#### B. CESIONES OBLIGATORIAS

*Se atenderá al art. 31 de la L.O.T.A.U. con carácter general además del 10%*



de aprovechamiento urbanístico. Estas superficies se describen en los cuadros de Superficies del P.A.U.

### C. DESARROLLO DEL PLAN

Para el desarrollo del Plan se tendrán en cuenta las Ordenanzas Particulares y el desarrollo del proyecto de Urbanización.

### D. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Las obras de Urbanización se realizarán según las disposiciones establecidas en las artículos 175 y 175 del Reglamento de Gestión y Art. 99 y 129 de la L.O.T.A.U. y la Revisión de Normas Subsidiarias de Escalona.

### E. CONSERVACIÓN

La conservación de la Urbanización se realiza el Ayuntamiento.

## 4. EJERCICIO DE EDIFICAR

En relación con las edificaciones derivadas del plan Parcial se estará a lo dispuesto en el art. 42 del Reglamento de Planeamiento y Gestión y a lo dispuesto en el art. 4 Sección 1º, art. 129 y siguientes de la L.O.T.A.U. y lo dispuesto en la Revisión de N.N.S.S. de Escalona.

## DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1

Las ordenanzas que se recogen son parte integrante del Plan Parcial pos lo que son de aplicación

en todo su ámbito. Es de aplicación la Ordenanza Municipal en el siguiente sentido: Será acorde a las Normas Subsidiarias de Escalona Las Normas que establece la L.O.T.A.U., los Reglamentos de la Ley del Suelo.

### Art. 2

Será condición indispensable para obtener licencia de edificación un a vez aprobado el P.A.U. y

proyecto de urbanización la completa urbanización de las obras o el aval que lo sustituya en un

100% y el proyecto de Reparcelación.

## 5. 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, 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 007/10 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 36 DE LAS NN.SS., promovido por GRUFUSER S.L., de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

Es necesario señalar que el Ayuntamiento no ha acreditado haber realizado el trámite de consulta previa de viabilidad según lo previsto en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la LOTAU (TRLOTAU) y el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU (RSRLOTAU). A este respecto, y dado que el informe de concertación previsto en el artículo 10.1.a) TRLOTAU lo emite el mismo órgano que debiera informar la consulta de previa de viabilidad de iniciarse ahora la tramitación, la ausencia de la resolución del Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación, y teniendo en cuenta el principio de economía procedural, se considera un defecto que no debería impedir continuar con la tramitación del PAU.

*Sí que es importante hacer ver que en el expediente no queda acreditada la justificación de la reclasificación de suelo propuesta. Dado que se trata de una actuación aislada que no conecta con suelo urbano o urbanizable, el artículo 36.2.a) del RSR prevé que se debe justificar la necesidad de la delimitación del ámbito en cuestión [...] Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo).*  
*Pero no aparece en la documentación presentada justificación alguna que haga ver esa necesidad. La única motivación que parece llevar a delimitar el ámbito en cuestión parece ser el hecho de que se corresponde con la propiedad del promotor de la actuación.*

De la misma manera tampoco se encuentra en el expediente el Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el artículo 30.3º TRLOTAU, y aludido en el artículo 36.e) RSRLOTAU, necesario para cualquier reclasificación de suelo rústico.

A la vista de la tramitación se comprueba que tras los diferentes requerimientos del Servicio de Planeamiento (ahora Servicio de Urbanismo), la alternativa técnica del PAU en tramitación sigue siendo idéntica a la que acompañaba a la solicitud de informe, por lo procedente es volver a reiterar las cuestiones técnicas señaladas en los requerimientos de 22/03/2010 y de 27/02/2012.

#### EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- El Plan Parcial se formalizarán en los documentos elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático según el art. 58 y s.s. del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RPLOTAU),
- Así mismo se aportará la documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora del art. 64 del RPLOTAU.



- Se recalcularán y se modificarán las reservas mínimas de suelo dotacional público conforme a lo establecido en el art. 22 del RPLOTAU.
- En cuanto al número de plazas de aparcamiento se estará a lo establecido en el art. 22 del RPLOTAU.
- Se determinará el aprovechamiento tipo del sector según el art. 33 del RPLOTAU.
- Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regulan las determinaciones de la ordenación detallada del ámbito debiendo incluir como mínimo todos los aspectos referidos a los artículos 34.1º y 4º del RPLOTAU.
- En relación con las Resoluciones de 25/10/2012 de los SS.PP. de Agricultura sobre la evaluación de impacto ambiental del expediente, se tendrá en cuenta los siguientes puntos:
  - La red de saneamiento proyectada es unitaria, incumpliendo con las disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo que recoge la necesidad de realizar redes separativas para la recogida independiente de aguas residuales y pluviales.
  - En el diseño de la nueva calle se deberá contemplar una fila de alcantarillas para implantación de arbolado. Deberá adaptarse al Plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha (Decreto 178/2009 de 24 de noviembre).

#### EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

- Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.
- Se deberá recabar informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, en relación con la materia de accesibilidad.
- Con el resultado de la apertura de plicas se aportará certificado del Secretario municipal sobre posibles alegaciones.

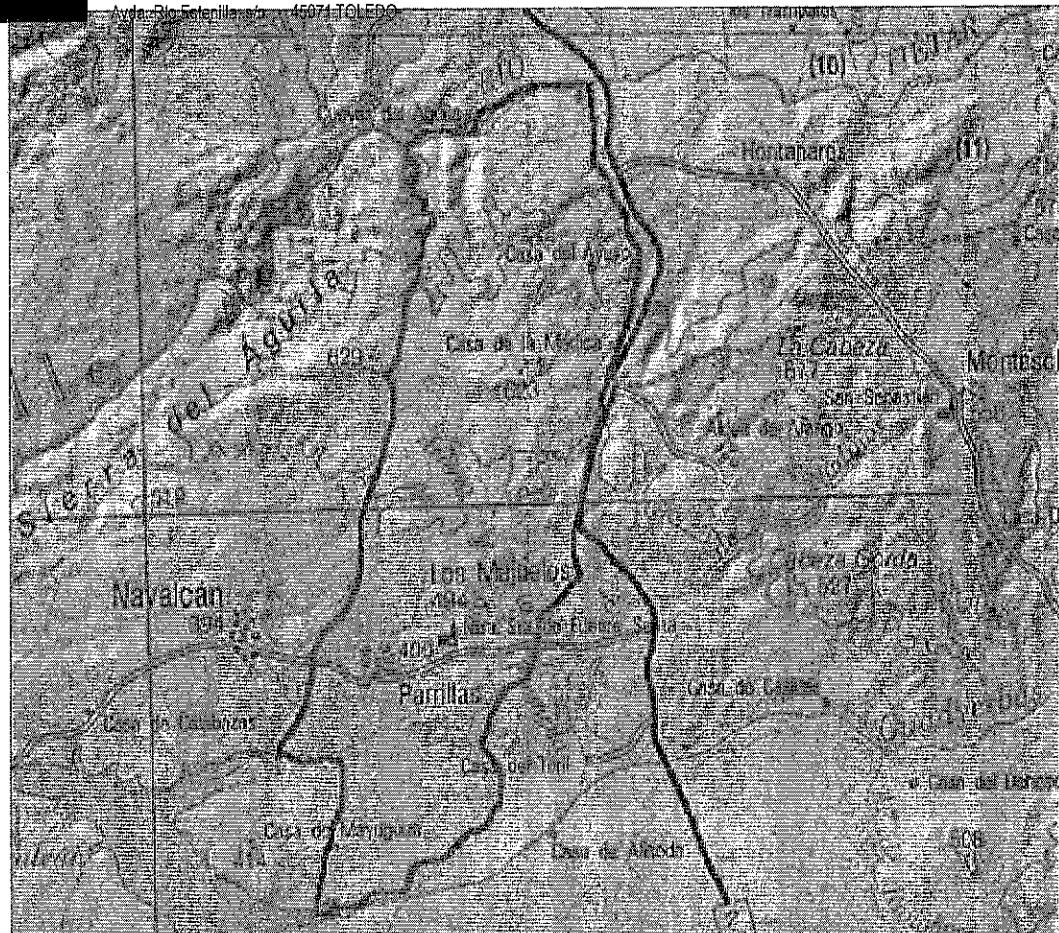
*En caso de continuar con la tramitación, previo al informe vinculante previsto por en el artículo 38.3 TRLOTAU y del informe previsto en el artículo 122 TRLOTAU a emitir por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez subsanadas y justificadas las deficiencias anteriores y obtenidos los informes necesarios, el Ayuntamiento deberá aprobar inicialmente conforme a lo previsto en el artículo 38.4 TRLOTAU. Se aportará certificado municipal de aprobación inicial del Programa. Asimismo se remitirá toda la documentación de la alternativa técnica diligenciada con la aprobación inicial, para la elevación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

**Finalmente, para evitar la reclasificación de suelo, se sugiere al Ayuntamiento de Escalona estudiar la posibilidad de la obtención de la calificación urbanística en suelo rústico para la actuación pretendida.**

## 2.3.- **PARRILLAS, EXPTE 050//12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL SUELO RÚSTICO**

### **1. DATOS GENERALES**

- **Objeto:** Se propone la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales (en adelante NNSS) para adaptarlas a las sucesivas normas protectoras del medio natural que han convertido el suelo rústico común en suelo rústico especialmente protegido en la práctica totalidad del término municipal. Dicha modificación busca establecer para este suelo protegido un régimen de usos más abierto que permita el aprovechamiento de los recursos naturales.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Parrillas
- **Superficie del término municipal:** 50,63 Km<sup>2</sup>
- **Población:** 411 habitantes (INE 2012).
- **Normativa:** Normas Subsidiarias 91 b, (CPU: 24-6-1993).
- **Situación.** El término se sitúa al Noroeste de la provincia de Toledo, afectado por el LIC "Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche", y la ZEPA "Valle del Tiétar y Embalses de Rosario y Navalcán", y linda:
  - Norte: con la Provincia de Ávila (río Tietar).
  - Sur: con el municipio de Oropesa.
  - Este: con el municipio de Velada.
  - Oeste: con el municipio de Navalcán.



## 2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

	TRAMITACIÓN	Aportado		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
Información Pública	D.O.C.M.		X	
	Periódico		X	
	Resultado/ alegaciones		X	
<b>CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art. 10 del TRLTAU)</b>				
8-11-2012 Solicitud informe a D.Gral., Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial				
30-11-2012 Solicitud informe a D.Gral., Desarrollo G. Estrategia Económica y Asuntos Europeos				
16-11-2012 Informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, por el que se observa que la modificación propuesta no supone alteración en materia de Accesibilidad.				

17-12-2012 Informe de la Unidad Técnica de Educación de los SSPP de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo, la modificación no afecta a las materias de su competencia.
20-12-2012 Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio con requerimiento de subsanación de la documentación presentada.
2-4-2013 Escrito de la Consejería de Agricultura, D. G. Calidad e Impacto Ambiental, al Ayuntamiento con observaciones a subsanar
11-4-2013 Escrito del Ayuntamiento en respuesta a escrito de la Consejería de Agricultura
22-4-2013 Escrito de la Consejería de Fomento, Servicio de Urbanismo, al Ayuntamiento en respuesta al escrito municipal.
4-7-2013 Informe de la Consejería de Agricultura, D. G. Calidad e Impacto Ambiental, por el que, en cumplimiento del art. 25.2, 25.3, y 26 de la Ley 4/2007, es necesario aportar un documento de inicio con el contenido de su art. 27.
14-5-2013 Informe del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN (Octubre 2012), firmada por Miguel Ángel Méndez Díaz, arquitecto:

- Preámbulo que describe los antecedentes legislativos de la modificación para justificarla, y el alcance de la innovación.
- Texto completo que sustituye al vigente apartado 5.4. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
- Planos de la modificación:
  - P-1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL (ESTADO ACTUAL)
  - P-1.A. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.
  - P-1.B. ANEXO, MAPA DE FIGURAS DE PROTECCIÓN Y BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARRILLAS.

### 3.2. ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA MODIFICACIÓN

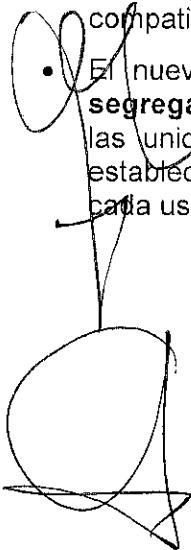
- Dentro del apartado vigente “5.4.1: Generalidades”, se introduce un nuevo punto “5.4.1.3.- Instrucciones Técnicas del Planeamiento del Suelo Rústico”, que reproduce los artículos del 1 al 11, incluso las dos disposiciones de la Orden de 31 de Marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico.
- El apartado vigente “5.4.2.: Desarrollo en planes y proyectos”, en el que se establece para todo el suelo no urbanizable, que solo se podrán formular en

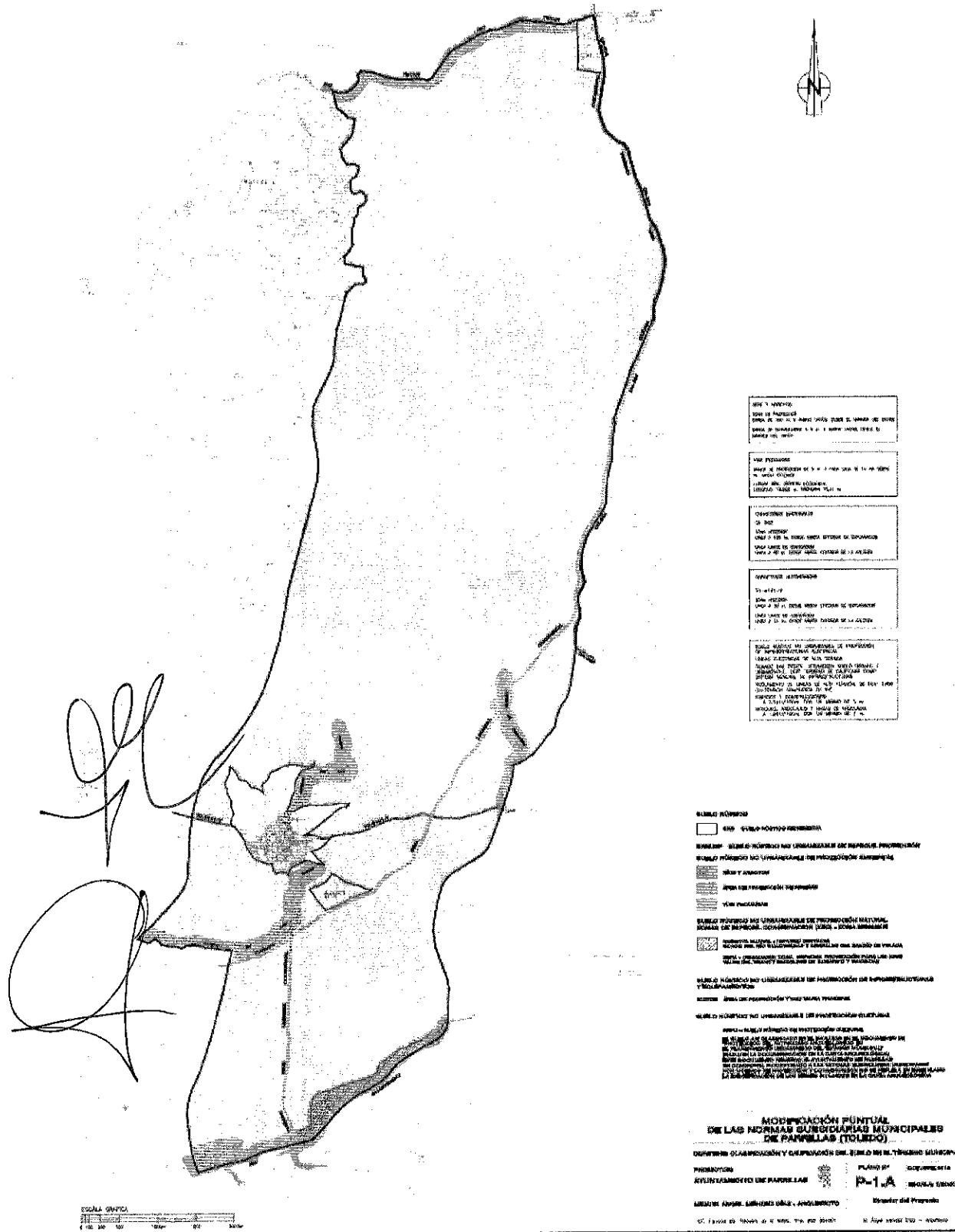


desarrollo de las vigentes NNSS, planes que se refieran específicamente a la protección del paisaje, medio natural o rural, de las áreas de vegetación y cultivo y a las infraestructuras, queda anulado por el apartado **5.4.2. Suelo rústico no urbanizable de especial protección**, en el que se desarrollan los siguientes puntos:

- \* Usos expresamente permitidos en este tipo de suelo
- \* Usos prohibidos
- \* Introduce una nueva protección de infraestructuras eléctricas para este tipo de suelo según el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- \* Introduce una nueva protección de infraestructuras del sistema de comunicaciones de carreteras según la legislación autonómica y la estatal.
- \* Se redefine el concepto de núcleo de población (las NNSS en el punto 5.4.6. Concepto de núcleo de población, lo definían con carácter general para todo el suelo rústico), y se establecen las medidas tendentes a impedir su formación en suelo protegido
- El apartado vigente "5.4.3.: Condiciones de actuación", en el que se establecen las actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas en suelo no urbanizable especialmente protegido y en el suelo no urbanizable común, es sustituido por el punto **5.4.3. Suelo rústico de reserva**, en el que se desarrollan los siguientes puntos:
  - \* Usos permitidos
  - \* Usos prohibidos
  - \* Se redefine el concepto de núcleo de población (las NNSS en el punto 5.4.6. Concepto de núcleo de población, lo definían con carácter general para todo el suelo rústico), y se establecen las medidas tendentes a impedir su formación en suelo rústico de reserva.
- El apartado vigente "5.4.4.: Condiciones de suelo", establece las construcciones admisibles así como sus requisitos de ocupación, edificabilidad, altura, etc... El apartado de la modificación **5.4.4. La calificación urbanística del suelo rústico**, se ajusta a lo establecido por la LOTAU y el Reglamento de suelo rústico sobre las calificaciones urbanísticas.
- El apartado vigente "5.4.5.: Condiciones de diseño y calidad", establece retranqueos y características de materiales y acabados. El apartado de la modificación **5.4.5. Fijación de criterios de ordenación para el suelo rústico de reserva**, fija los criterios mínimos para la ordenación del suelo rústico de reserva, posibilitando la ejecución de actuaciones urbanizadoras con una serie de requisitos.
- El apartado vigente "5.4.6.: Concepto de núcleo de población", define este concepto para todo el suelo rústico. El apartado de la modificación **5.4.6. Vías pecuarias**, establece la clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental para las vías pecuarias así como sus bandas de protección, y describe la vía pecuaria "Cordel de Merinas".

- El nuevo apartado **5.4.7. Patrimonio cultural**, establece que los yacimientos arqueológicos se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural, establecidos en el documento "Protección del Patrimonio en el Planeamiento Urbanístico del Término Municipal" e incluye la documentación de la Carta Arqueológica.
- El nuevo apartado **5.4.8. Cuadros resumen de la regulación de usos y actividades en suelo rústico**, establece las categorías y subcategorías para suelo rústico, e incluye para cada una de ellas un resumen de usos prioritarios y compatibles.
- El nuevo apartado **5.4.9. Requisitos mínimos para división, parcelación o segregación de fincas**, establece condiciones de parcela mínima en relación con las unidades mínimas de cultivo en secano y regadío, y en relación con las establecidas por la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico para cada uso.





#### **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 **050/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL SUELO RÚSTICO**, promovido por **EL AYUNTAMIENTO DE PARRILLAS** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

**En cuanto a la tramitación:**

a) Se realizará trámite de información pública en cumplimiento del art. 36.2.A) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (en adelante TrLOTAU) y art. 135.2.a) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).

b) Se realizará consulta a los siguientes órganos competentes de las distintas Administraciones en cumplimiento del art. 36.2.B) del TrLOTAU y art. 135.2.b) del RP, para completar el trámite de concertación interadministrativa. En esta solicitud, y en aplicación de las determinaciones del art. 12 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, (en adelante RSR) se hará consulta expresa sobre la relación de usos concretos permitidos, para cada categoría o subcategoría del suelo:

- Informe del Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Agricultura, al objeto de establecer de forma concreta deslindes y terrenos considerados como dominio público, arts. 4 y 5, y disposición transitoria segunda del RSR.
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado, afección N-502, para la delimitación de las áreas que permitan la preservación de la funcionalidad de esta infraestructura, art. 4.c) RSR.

Informe de la Diputación Provincial de Toledo, en relación con la TO- 9101-V para la delimitación de las áreas que permitan la preservación de la funcionalidad de esta infraestructura, art. 4.c) y Disposición Adicional Segunda del RSR.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo y organismos gestores con referencia a la afección del río Tajo y afluentes, para la delimitación concreta de suelos pertenecientes al dominio público hidráulico de conformidad con las indicaciones que se establecen en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y art. 5.1.a).I) del RSR.

- Organismos titulares de las líneas eléctricas que atraviesan el término municipal, para la delimitación de las áreas que permitan la preservación de la funcionalidad de estas infraestructuras, art. 4.c) RSR.

c) Se deberá obtener la resolución favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

d) En relación con el trámite medioambiental se estará a lo dispuesto en el escrito de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de 4 de julio de 2013.

d) Será obligatoria la solicitud del Dictamen de los Municipios colindantes, tal como se describe en el art. 36.2.C) del TrLOTAU y 135.2.c) del RP

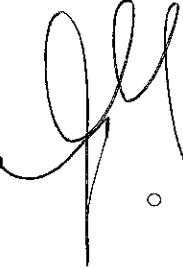


e) Justificación de que la documentación se ha sometido a información pública, así como certificado de alegaciones y de la respuesta dada a las mismas.

**En relación con la documentación de la modificación:**

- En relación con la estructura y el formato de la documentación a presentar para la modificación, se estará a lo dispuesto en el apartado 2.1.8. *Normas Urbanísticas*, del Decreto 178/2010, de 1/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (en adelante NTP).
- En concreto se tendrá en cuenta el punto 2 del mencionado apartado 2.1.8. de la NTP:

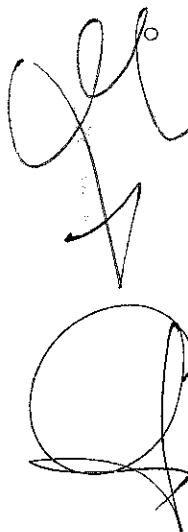
*"2. Las normas urbanísticas se redactarán de forma articulada y se organizarán en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones, con indicación expresa, en el articulado del texto, de lo que forma parte de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se distinguirán con letra cursiva de tamaño inferior al del resto, indicando con claridad su procedencia"*

  
En la inclusión del punto 5.4.1.3 Instrucciones Técnicas de Planeamiento del Suelo Rústico de la modificación, de forma que quede claro si se hace referencia a la ley o se asume su texto como propio.

- Las referencias al suelo rústico, propiamente dicho, así como a sus distintas categorías se ajustarán a las denominaciones que establece el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR), en sus artículos 3, 4 y 5. Para adaptarse a la nueva denominación, junto con el apartado 5.4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE, deberán modificarse los siguientes apartados de las Normas Subsidiarias:
  - 3.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE
  - 3.1.4.- RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL
  - 5.3.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE
- El apartado 5.4.3. Suelo rústico de reserva establecerá los usos permitidos y los prohibidos, tal como establece el art. 9.1.a) RSR. Las denominaciones de los distintos usos deberán ajustarse a las establecidas en el art. 11 RSR.
- Se observa que no se han incluido los actos de segregación, división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes entre los permitidos en el suelo rústico de reserva, y de acuerdo con el artículo 34 RSR es necesario que aparezcan como permitidos en suelo rústico de reserva y expresamente permitidos en suelo protegido para que puedan ser autorizados.
- El apartado 5.4.2. Suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá incluir todas las subcategorías en que se divide, y para cada una de ellas se establecerán los usos permitidos, art. 9.1.a) RSR. Las denominaciones de los distintos usos deberán ajustarse a las establecidas en el art. 11 RSR. (En caso de discrepancia entre las tablas resumen incluidas en el apartado 5.4.8. Cuadros resumen de la regulación de usos y actividades en suelo rústico, y los usos establecidos en el punto 5.4.2., primará este último, por lo que se valorará la necesidad o no de los cuadros).

- Siguiendo lo establecido en el punto 5.4.2.2.1º las zonas afectadas por varias protecciones se incluirán en la categoría que les otorgue mayor protección. (Si se opta por incluirlas en dos categorías, como parece deducirse del plano P-1.A. Clasificación y calificación del suelo en el término municipal, se utilizarán tramas que permitan ver la superposición de protecciones, y la aplicación en esos suelos de los requisitos más restrictivos).
- Se eliminará el párrafo 2º del art. 5.4.2.2., ya que para el suelo no urbanizable especialmente protegido ya se han definido en el punto anterior 5.4.2.1. los usos permitidos, (tal como establece el art. 9.1.a) del RSR), entendiéndose prohibidos el resto.
- Los apartados: 5.4.6. Vías Pecuarias, y 5.4.7. Patrimonio cultural, de la modificación, deberían incluirse dentro del apartado del Suelo rústico no urbanizable de especial protección, junto con el resto de categorías, tal como se indica en la letra f) anterior.

En relación con los planos necesarios para la modificación, se ajustarán a lo establecido en el apartado 2.1.7. PLANOS DE ORDENACIÓN de la NTP, respetándose las escalas mínimas e incluyendo finalmente una lista completa de los planos definitivos.

- 
- El plano "Clasificación y calificación del suelo en el término municipal" se presentará a escala mínimo 1:10.000 y en él quedarán reflejadas las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico y, en general, todo el contenido gráfico de la ordenación en esta clase de suelo. En concreto:
    - \* En relación con el suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos se deberá señalar en el plano la zona necesaria para preservar la funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos o instalaciones siguiendo el informe de los órganos titulares de los mismos.
    - \* en relación con el suelo rústico no urbanizable de protección cultural, se incluirá planimetría que refleje gráficamente esta clase de suelo, tal como indica el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo, reunida el 13 de diciembre de 2012.

La franja de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de riberas no podrá interrumpirse cuando el cauce atraviese el suelo rústico de reserva, tal como se ha reflejado en el plano P-1.A CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL de la modificación.

- En los apartados 5.4.2.5., 5.4.2.6., 5.4.3.1. y 5.4.3.2 de la modificación, en los que se trata el concepto de núcleo de población para el suelo rústico se tendrá en cuenta:
  - \* el término "vivienda" será sustituido por el término "edificación", dado que el artículo 10 del RSR, establece la edificación, indistintamente del uso de ésta, como elemento para valorar el riesgo de formación del núcleo de población.
  - \* En caso de que las normas subsidiarias no establezcan otras distancias distintas de las establecidas en el art. 10. b) 2) del RSR, éstas se aplicarán con carácter subsidiario.



- En caso de que las normas subsidiarias no establezcan los requisitos relativos a retranqueos, alturas, altura a cumbre, etc... se aplicarán con carácter subsidiario las establecidas en el artículo 16.2 del RSR.
- En relación con el apartado 5.4.9.- Requisitos mínimos para la división, parcelación o segregación de fincas, se hacen las siguientes consideraciones:
  - \* El párrafo primero, en el que se define la superficie mínima para divisiones, parcelaciones o segregación de fincas, con referencia a la superficie mínima de cultivo, se contradice con el párrafo segundo en el que se establecen las superficies mínimas que <se establecen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento del Suelo Rústico.
  - \* La tabla resumen de la Instrucción Técnica de Planeamiento es parcial y puede inducir a error.

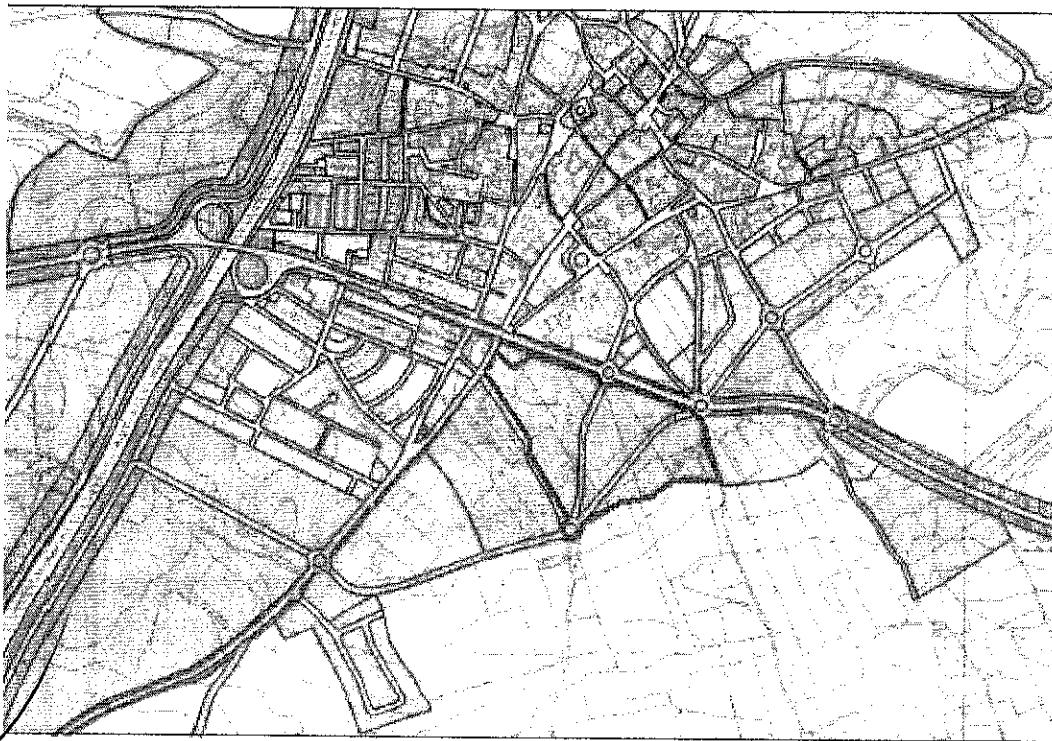
**2.4.- OLÍAS DEL REY EXPTE. 059/11 PL, PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS SECTORES 7 Y 8 DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR VITRA CASTILLA-LA MANCHA S. COOP. DE C-LM Y GRUPO DE PROYECTOS SOCIALES DE GESTIÓN, S.A.**

**1. DATOS GENERALES**

- **Objeto:** Se propone el desarrollo conjunto de los sectores S-7 y S-8 del suelo urbanizable de uso residencial de las NN.SS., modificando la "densidad bruta máxima" establecida por las normas y proponiendo la ejecución de viviendas de protección oficial sin modificar la edificabilidad asignada.
- **Superficie:** 71.811,00 m<sup>2</sup>.
- **Sistema:** Gestión indirecta.
- **Población:** 7.010 habitantes.
- **Normativa:** NN.SS. 91. b (CPU: 27-7-1999).

**2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- **Situación.** Los terrenos se sitúan al sur del municipio y lindan:
  - Norte: con la carretera de Mocejón CM-4006).
  - Sur: con suelo "no urbanizable común".
  - Este: con suelo urbano industrial
  - Oeste: con el Sector -9 de suelo urbanizable (sin desarrollar).



Plano 1. Clasificación del suelo de las NNSS. (En color rosa se señalan los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las NNSS)

**Estructura de Propiedad.** Los terrenos que componen los sectores tienen distintos propietarios, (el Plan Parcial en su página 15 aporta los datos catastrales de septiembre de 2008).

**Escena urbana,** Los terrenos se encuentran colindantes con el casco urbano, constituyendo prácticamente el cierre del suelo urbano en la zona sur del municipio.

- **Topografía.** Los terrenos presentan pendientes descendentes en dirección sur-norte que rara vez sobrepasan el 1%.
- **Usos.** Los terrenos no se destinan a ningún uso específico, no teniendo en consecuencia ningún aprovechamiento concreto.
- **Edificaciones existentes.** Existen dos edificaciones que se han incorporado al diseño, por su estado y utilización como residencia, el resto, por su escaso valor y estado de conservación serán demolidas.
- **Afecciones y servidumbres.** Los terrenos están afectados por las determinaciones de las NN.SS de Olías del Rey. No constan servidumbres en el ámbito de actuación.
- **Infraestructura existente.** El ámbito linda al norte con la carretera de Mocejón, pavimentada y con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad, al oeste con el Camino de la Cruz, al este con el Camino de Higares y al sur con suelo no urbanizable del municipio de Olías.



**Castilla-La Mancha**

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

**3. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-**

TRAMITACIÓN	Aportado		Observaciones / Conclusión		
	SI	NO			
Información Pública	D.O.C.M.	X	Nº 135 de fecha 15-7-2010		
	Periódico	X	ABC de fecha 17-6-2010		
	Resultado/ alegaciones	X	10-5-2010 D. Manuel Duro Castro 11-6-2010 D. José María Marín Serrano		
	Avisos titulares catastrales		X		
Plicas	Apertura	X	10-9-2010. Acta Apertura de plicas, en que se resolvió a favor de la única propuesta presentada por GRUPO DE PROYECTOS SOCIALES DE GESTIÓN Y VITRA S.CCOP. C.L.M.		
	Alegaciones	X	19-10-2010 D. José María Marín Serrano 28-10-2010 D. Manuel Duro Castro		
Aprobación inicial		X	16-4-2011 Aprobación inicial por tratarse de un PP de Mejora		
Otros documentos		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 20-9-2011 Certificado del Secretario Municipal sobre información pública sin que se hayan presentado Proposiciones en competencia, pero si alegaciones.</li> <li>- 20-9-2011 Certificado del Secretario Municipal sobre información pública referente al Acto de Apertura de Plicas, durante la cual se ha presentado una alegación</li> <li>- 20-9-2011 Certificado del Secretario Municipal; los documentos presentados ante la Comisión Provincial de Urbanismo son los mismos que han estado sometidos a exposición pública durante el periodo reglamentario.</li> </ul>			
<b>CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art. 10 del TRLOTAU)</b>					
No se ha presentado ningún informe sectorial ni solicitud del mismo.					

#### **4. ALTERNATIVA TECNICA**

Consta de Plan Parcial de Mejora redactado por los arquitectos D. Jesús Gómez Escalonilla Sánchez Infante y D. Benjamín Juan Santágueda visado el 15-02-2010. Así mismo se presenta Anteproyecto de Urbanización de fecha 15-02-2010.

#### **PLAN PARCIAL DE MEJORA**

La alternativa propuesta completa la ordenación detallada establecida por las NNSS y modifica la Ordenación Estructural establecida, en dos sectores urbanizables contiguos al suelo urbano.

La modificación de la Ordenación Estructural consiste fundamentalmente en el aumento de la densidad y número de viviendas planteado en las Normas Subsidiarias, con el fin de dar cabida a viviendas sometidas a algún régimen de protección y la incorporación de la tipología en bloque abierto.

Se mantiene el uso principal residencial establecido por las Normas



Propuesta de ordenación. Pag. 63 PP

Como zonas verdes se proponen tres parcelas, todas ellas con la categoría de jardín, y dos parcelas dotacionales, la menor de ellas dimensionada y posicionada con criterios municipales para una dotación concreta.



Según establece la Disposición transitoria cuarta en su punto 1.2, las reservas de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección se han constituido de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la LOTAU.

### FICHA URBANÍSTICA DE ORDENACIÓN NNS.-

	NN.SS.	PP.
Clasificación	Suelo urbanizable	Suelo urbanizable
Uso mayoritario	Residencial	Residencial
Edificabilidad máxima	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	---
Aprovechamiento tipo	--	0,545 ch/ m <sup>2</sup>
Aprovechamiento apropiable	90%	90%
Densidad máxima viviendas	25 viv./Ha	40 viv./Ha
Nº máximo de viviendas	179 viviendas	280 viviendas

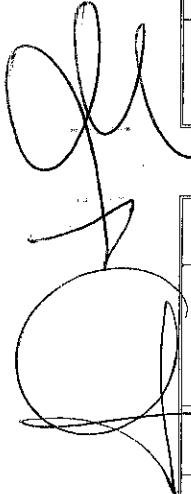
### Superficies y justificación del cumplimiento de los estándares de calidad urbana del TRLOTAU.-

	NN.SS.	PP
Superficie bruta	71.811,00 m <sup>2</sup> s	71.811,00 m <sup>2</sup> s
Zonas libres	10% de 71.811 = 7.181,10 m <sup>2</sup> s	7.214,12 m <sup>2</sup> s
Sistema General Zonas Verdes (por incremento población prevista)	1.515,00 m <sup>2</sup> s	1.515,00 m <sup>2</sup> s
Otras dotaciones	8.617,20 m <sup>2</sup> s	8.621,78 m <sup>2</sup> s
Viario	---	18.886,40 m <sup>2</sup> s
Centro Transformación	---	54,67 m <sup>2</sup> s
Residencial	35.556,63 m <sup>2</sup> s	*35.519,03 m <sup>2</sup> s
Plazas de aparcamiento	Plazas privadas: 537 plazas (TRLOTAU) Plazas públicas = ½ plazas privadas Plazas accesibles 1/50 plazas	537 plazas 269 plazas 6 plaza

(\*) Más de un 35% de la edificabilidad residencial se reserva para vivienda protegida

### Ordenanzas Urbanísticas:

Ordenanza Zona 1 Residencial Unifamiliar	
USOS	Característicos
	Residencial permitiéndose garaje-aparcamiento al servicio del uso principal.
	Compatibles
	Uso terciario: comercial, hotelero, oficinas y recreativo Equipamiento y servicios públicos, (excepto servicios urbanos e infraestructuras en situaciones de planta baja o en edificios exclusivos)
	Prohibidos
	Los no especificados anteriormente
	Tipología
	Vivienda aislada en su categoría de exenta o adosada
	Edificabilidad neta sobre parcela
	170 m <sup>2</sup> construidos por parcela



Parcela mínima	150 m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas (baja +1) y 7,50 metros a la cara inf. del segundo forjado
Retranqueos viviendas	A calle: alineada a vial o retranqueada mín.: 3 m Respecto a linderos int.: mín. 3 m, con las siguientes excepciones: <ul style="list-style-type: none"><li>• se podrán aparear edificaciones cuando presenten proyecto conjunto o permiso del colindante</li><li>• se podrán realizar viviendas adosadas, en parcela inf. y zonas comunes siempre y cuando el nº de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a lo fijado por la ordenanza, mediante Estudio de Detalle.</li></ul>
Retranqueos en edificaciones auxiliares	Garajes con altura ≤ 2,5m y frente ≤ 4m se podrán adosar a linderos laterales. Piscinas: 1,50 m a linderos o fachadas. Instalaciones deportivas con cerramiento de malla: 3 m a linderos o fachada, (las que tengan murete guardarán los mismos que las viviendas, no pudiendo sobrepasar los 6 m. de altura).
Ocupación máxima	80 %
Plazas aparcamiento	Dentro de la parcela 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación

Ordenanza Zona 2 Residencial Plurifamiliar		
s	Característicos	Residencial permitiéndose garaje-aparcamiento al servicio del uso principal.
D	Compatibles	Hospedaje, salas de reunión, comercio y oficinas
	Prohibidos	Los no especificados anteriormente
Tipología		Edificación alineada a vial en su tipología de Manzana Cerrada y Manzana Abierta.
Edificabilidad neta sobre parcela	Parcela I (Vivienda colectiva libre): 1,79 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> Parcela II (Vivienda colectiva precio tasado): 1,41 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> Parcela III (Vivienda colectiva protección oficial): 1,44 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup>	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	
Altura máxima	4 plantas (baja +3) o 13,50 metros a cornisa	
Retranqueos en edificaciones auxiliares	Garajes con altura ≤ 2,5m y frente ≤ 4m se podrán adosar a linderos laterales. Piscinas: 1,50 m a linderos o fachadas. Instalaciones deportivas con cerramiento de malla: 3 m a linderos o fachada, (las que tengan murete guardarán los mismos que las viviendas, no pudiendo sobrepasar los 6 m. de altura).	
Ocupación máxima	65 %	
Plazas aparcamiento	Dentro de la parcela 1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> de edificación	

Otras ordenanzas:

- Dotacional público

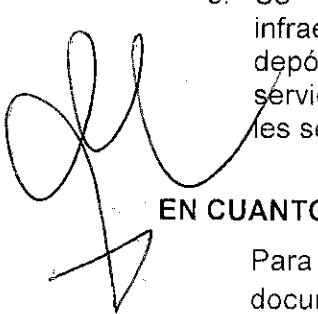


**5. ACUERDO DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN**  
**INTERADMINISTRATIVA.-**

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 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 **059/11 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS SECTORES 7 Y 8 DE LAS NN.SS.**, promovido por **VITRA CASTILLA-LA MANCHA Y S.COOP. DE C-LM Y GRUPO DE PROYECTOS SOCIALES DE GESTIÓN, S.A.** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES** y sin perjuicio de las observaciones que en aplicación del artículo 38.3 y 122 TRLOTAU recoja en su informe la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

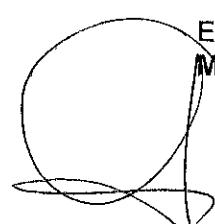
**EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, (art. 24.1 del TRLOTAU):**

1. Por tratarse de una modificación de la ordenación establecida por las NNSS vigentes, se debe justificar expresa y concretamente cuáles son las mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad (art. 39.7.c) TRLOTAU).
2. Se deberá justificar que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecida por las NNSS, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por dichas NNSS (art. 57.3.a) del Reglamento de Planeamiento)
3. Se deberá solicitar informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, (Anexo IV del Reglamento de Planeamiento).
4. Se justificarán los coeficientes correctores de uso y tipología aplicados en el cálculo del aprovechamiento tipo, mediante valores relativos de repercusión de los terrenos basados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados, en cumplimiento de los artículos 72 TRLOTAU y 34 del Reglamento de Planeamiento.
5. En la delimitación geométrica del sector deberán incorporarse viales completos, (calle tipo C y calle perimetral este que bordea la parcela RU-VI) o justificar su exclusión si ya se encuentran urbanizados, en cualquier caso no podrá ejecutarse medio vial, siendo obligatoria la realización de la totalidad de los viales que bordean el sector, independientemente de su coste, compromisos entre propiedades u otras causas, ni viales fuera del ámbito del PAU. (art. 28 Reglamento de Planeamiento)



## **EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN DETALLADA, (art. 24.2 del TRLOTAU ):**

1. En las secciones tipo de las calles B y C se corregirá el ancho de las aceras que se refleja en la documentación gráfica de manera que se cumpla con la legislación aplicable en materia de accesibilidad.
2. Puesto que algunas de las construcciones y edificaciones existentes se van a conservar, (pág. 82 del Plan Parcial), deberá especificarse cuales son y, en su caso, recogerse el régimen en el que quedan, art. 24.2.d) TRLOTAU.
3. En cuanto a las condiciones de parcela establecidas por la ordenanza ZONA 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (pág. 92 del Plan Parcial), se justificará la reducción de la parcela mínima establecida por las NNSS.
4. En cuanto a la altura de la edificación establecida por la ordenanza ZONA 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (pág. 93 del Plan Parcial), se justificará el aumento de la altura máxima establecida por las NNSS.
5. Se deberá disponer en parcelas independientes y calificadas como infraestructuras propias los centros de transformación, depósitos de agua, depósitos de riego y depuradora, con el fin de evitar la generación de servidumbres en otras parcelas, así mismo se establecerá la ordenanza que les sea de aplicación.



## **EN CUANTO A LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN, (art. 39 del TRLOTAU):**

Para cumplir con lo estipulado en el artículo 39.9, se deberá aportar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

## **EN CUANTO A LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA, (art. 31 LOTAU):**

Tal como se señala en el apartado 1 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento deberá justificarse que el aumento de viviendas, y por tanto la densidad residencial máxima será la adecuada “según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales”. Se aportará informe al respecto de la Consejería de Agricultura.

Se deberá señalar la ubicación de la parcela de 1.515 m<sup>2</sup> correspondiente a la aportación al Sistema General de Espacios Libres.

## **EN CUANTO A LA JUSTIFICACIÓN DE LA CESIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CAPAZ DE MATERIALIZAR PORCENTAJE QUE CORRESPONDA DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO, (Disposición transitoria 3<sup>a</sup> TRLTAU):**

1. Se deberá justificar la obtención del porcentaje de aprovechamiento a ceder, en aplicación de la Disposición transitoria tercera del TRLTAU.
2. No queda clara la obtención del aprovechamiento privativo patrimonializable (pag. 69 del Plan Parcial), se deberá justificar su cálculo
3. Se deberá hacer mención expresa tanto en el PP como en la propuesta de Convenio Urbanístico, de la superficie de parcela urbanizada que se pretende ceder para tal fin, así como su ubicación.

## EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN APORTADA, (arts. 30 y 39 del TRLOTAU)

Se aportará ficha-resumen del ámbito de ordenación según el art. 91.2.g) del Reglamento de Planeamiento.

## EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN:

1. Se deberá aportar certificado de la respuesta dada a las alegaciones presentadas durante los trámites de información pública.
2. Deberá aportarse la justificación de la comunicación del edicto de información pública a la totalidad de los titulares catastrales o certificado de haber efectuado la misma.
3. Se deberá justificar por el Ayuntamiento que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal con el de la nueva actuación.
4. Se aportará informe favorable de la empresa u organismo responsable de la explotación del sistema de depuración, en el que se detalle si los volúmenes de aguas residuales que se van a generar se han considerado en el proyecto de la depuradora.
5. Se deberá aportar informe de la Consejería de Agricultura acerca de su necesidad o no de someterse a Evaluación Ambiental por tratarse de una actuación en la que se propone un incremento de viviendas con respecto a la ordenación establecida por las NNSS, (art. 25 Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha).
6. Se deberá obtener el informe vinculante de la Dirección General del Agua, según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
7. Se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica en el que se pronuncien expresamente sobre la adecuación o no del PAU a la materia de su respectiva competencia.
8. Deberá aportarse certificado de garantía de abastecimiento de agua del organismo encargado del mismo en el municipio.
9. Se certificará por la Compañía Eléctrica el servicio de la potencia requerida para el sector.
10. A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales de Toledo, así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

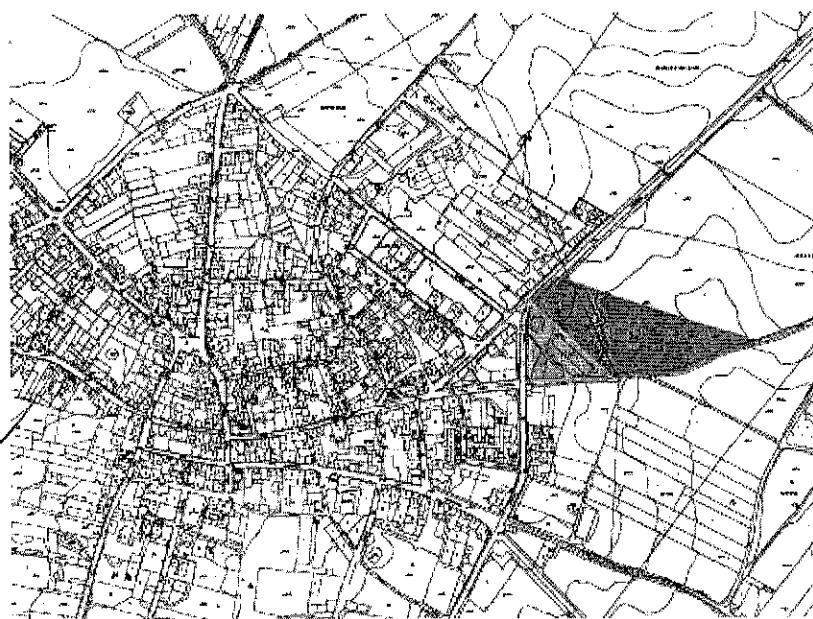
## 2.5.- LOMINCHAR, EXPTE 041/12 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS., DIVISIÓN DEL SECTOR U.E. 10 PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR

### 1. ANTECEDENTES.

- **Planeamiento urbanístico vigente:** El término municipal de Lominchar cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 15 de marzo de 1994. Con fecha

13 de julio de 1998 se aprobó la Modificación Puntual de Normas primera que afectaba a diversos ámbitos de la ordenación estructural.

- **Población:** 2.369 habitantes (INE 2012).
- **Promotor:** Ayuntamiento de Lominchar.
- **Redactor:** José Antonio Rosado Artalejo, Arquitecto. Documento fechado sin firmar el 12/03/2013.
- **Situación:**



## 2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

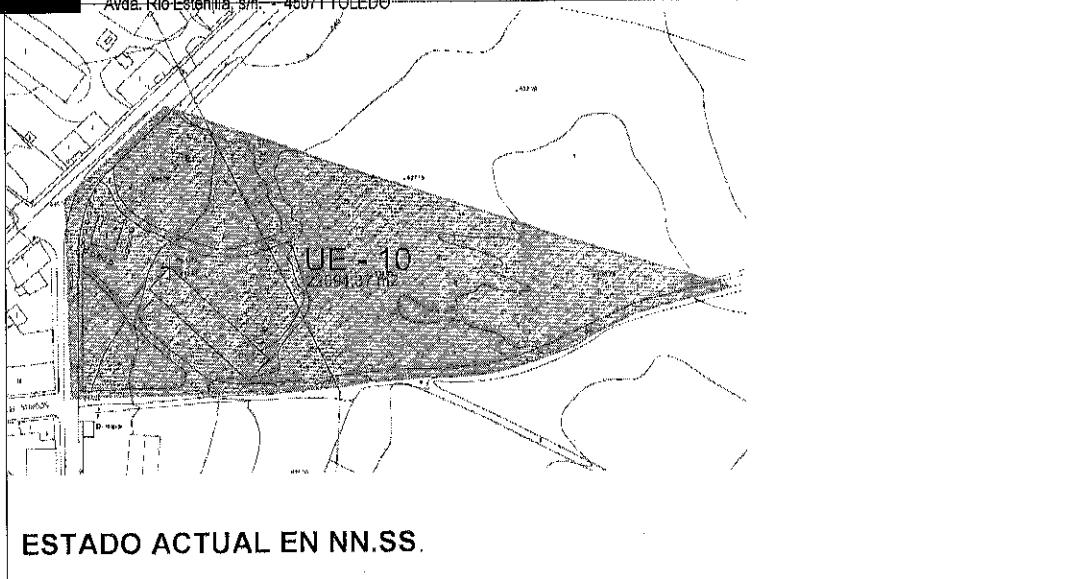
■ **Descripción y Objeto de la Modificación Puntual.** Por encargo del excelentísimo Ayuntamiento de Lominchar se redacta ha redactado el documento de modificación del planeamiento general de dicho municipio, cuyo objeto lo constituye el cambio del ámbito del sector U.E. 10 de dicho planeamiento, dividiéndolo de esta manera en sector U.E. 10A y sector U.E. 10B.

Este documento modifica las NN.SS. de Lominchar, ya que establece una innovación que incide sobre la ordenación estructural del mismo, en tanto que modifica y divide el sector U.E. 10, generándose dos nuevos sectores como resultado de dicha división, y eliminándose el sector U.E. 10 como tal.



Castilla-La Mancha

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



ESTADO ACTUAL EN NN.SS.

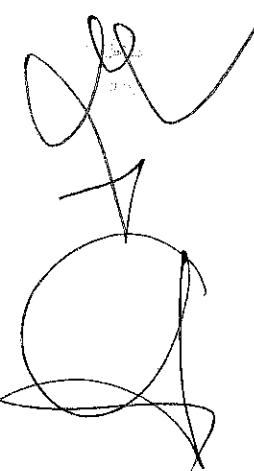
ESTADO EN MODIFICACIÓN

PUNTUAL DE LAS NN.SS.

Justificación.

Actualmente existen alrededor de una veintena de desarrollos urbanísticos (PAUs) en proceso de tramitación, siendo la amplia mayoría desarrollos planteados en suelo rústico. En este sentido la Modificación Puntual objeto del presente documento pretende facilitar el desarrollo a pequeña escala de una zona ubicada dentro del casco urbano del municipio. A pesar de la gran cantidad de PAUs en tramitación existentes en el municipio de Lominchar, existe una carencia cada vez más acusada de solares dentro del casco urbano en el que los jóvenes puedan construirse su primera vivienda. Este tema es de especial sensibilidad en el municipio dada la repercusión social que conlleva.

Las motivaciones fundamentales para la redacción de la presente modificación de normas son:



1. Como se ha comentado en el punto anterior, en el municipio de Lominchar existe una carencia cada vez más acusada de solares dentro del casco urbano, aún cuando en la época del boom urbanístico se promovieron gran cantidad de PAUs la mayor parte de los mismos no se han llegado a ejecutar, motivo por el que existe la problemática de que no existen solares en que los jóvenes puedan construirse su primera vivienda, originándose una problemática social dado que muchos tienen que plantearse ir a vivir a alguno de los municipios de alrededor. La presente Modificación de Normas pretende facilitar el desarrollo de un sector que se encuentra anexo al casco urbano. El interés de la división de dicho sector en 2 sectores de menor superficie pretende facilitar el desarrollo de **modo inmediato** del sector resultante U.E.10 A.

2. La presente Modificación de Normas pretende facilitar el desarrollo de un sector que se encuentra anexo al casco urbano. El interés de la división de dicho sector en 2 sectores de menor superficie **pretende facilitar el desarrollo** del sector resultante U.E.10 A.

3. Actualmente las normas establecen unas cesiones del 10% del aprovechamiento lucrativo para el desarrollo urbanístico de la UE 10. Al establecerse la presente Modificación de Normas, y dado que se afecta a la ordenación estructural establecida por el Planeamiento, las cesiones se incrementarán dado que deberán realizarse las establecidas en el TRLOTAU, siendo esto un **beneficio para el municipio** al obtenerse cesiones de zonas y verdes y suelo dotacional, más si cabe en una zona importante del municipio pues resulta colindante con la carretera que desde la Autovía Madrid Toledo conecta con la localidad de Cedillo del Condado, motivo por el que la obtención de las cesiones de zonas verdes y suelo dotacional resultan interesantes para el municipio, a lo que ha de añadirse que estas cesiones se encuentran colindantes a la carretera, como en el plano de ordenación estructural se define, motivo por el que se podrá adecentar una zona de acceso a la localidad que en este momento se encuentra muy deteriorada. Asimismo, al dividir el sector en dos partes, las cesiones no serán de dimensiones menores, por cuanto que, como consta en el plano de ordenación las cesiones se ubican de forma completa en cada una de las unidades resultantes, lo que supone una **ventaja** si se desarrolla de momento únicamente uno de los nuevos sectores dado que se obtendrá de forma inmediata la cesión de zona verde.

4. La nave que se ve en la imagen adjunta se desea mantener. Dado que el desarrollo completo del sector establecería un viario interior que seguramente obligaría al derribo de la nave citada, se entiende que este es otro motivo suficiente para la división en dos nuevos sectores y así poder mantener la nave sin tener que derribarla (si bien será necesario un derribo parcial menor).

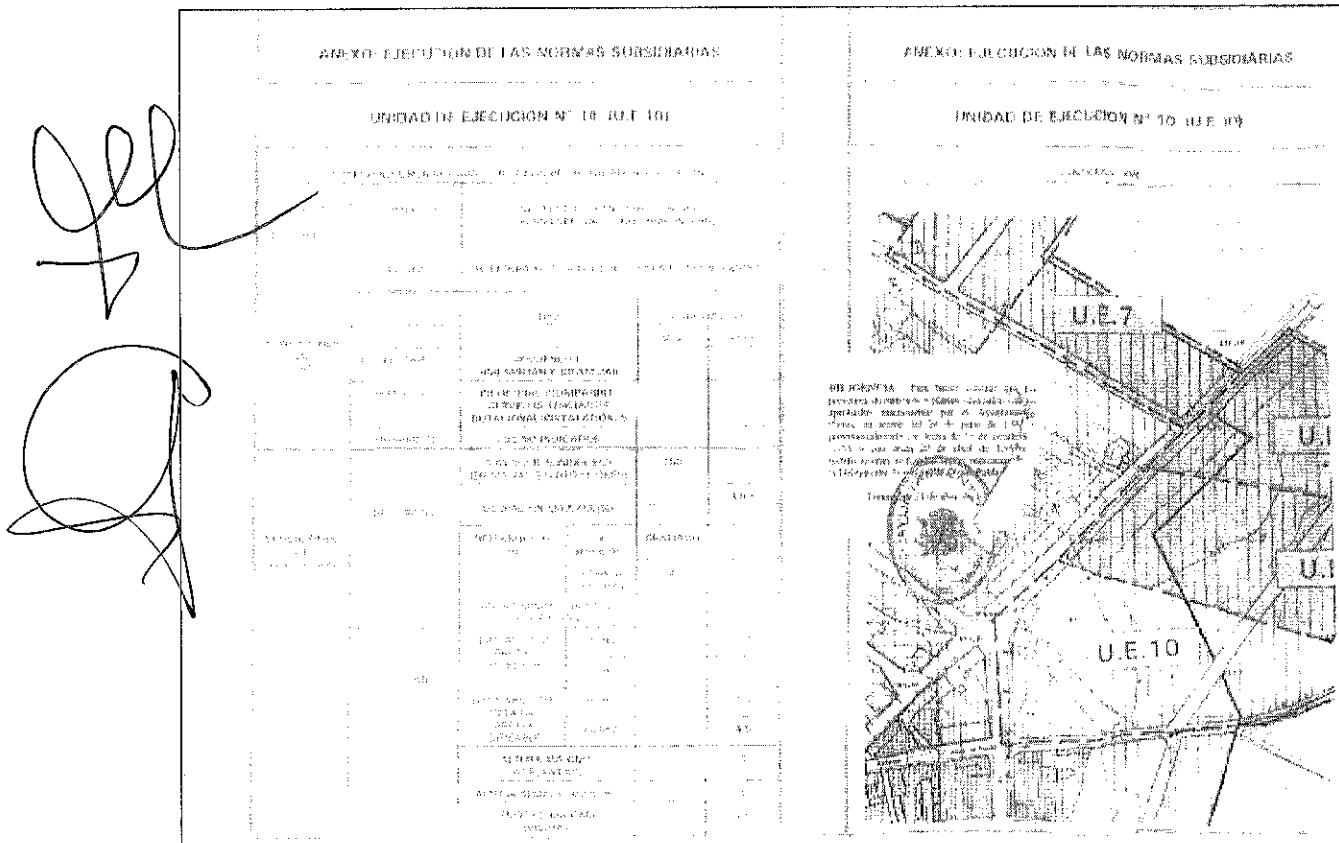
Actualmente el sector resultante denominado U.E.10 A goza de las siguientes características que entendemos son más que suficientes para justificar la subdivisión del sector U.E.10:



- El sector U.E.10A goza de todos los servicios urbanos necesarios: agua, electricidad, encintado de aceras, acceso rodado, saneamiento, telefonía.
- Existe un vial que atraviesa el sector U.E.10 que no afecta al sector resultante U.E.10A, dado que se desarrolla enteramente en el sector resultante U.E.10B.
- Actualmente en el sector U.E.10A existe una vivienda en pleno uso y que no se va a derribar.

Además de todos los motivos anteriores entendemos que a la hora de redactar las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, se debió cometer un error dado que, como se puede observar en el plano A1, no parece razonable que en dos zonas de idéntico desarrollo, una esté grafiada como suelo urbano consolidado y la otra como un sector urbanizable, máxime cuando, como se ha comentado anteriormente, existe y existía en el momento de la redacción de las NORMAS una vivienda en pleno uso así como una nave.

- **Ficha urbanística de la NN.SS.**

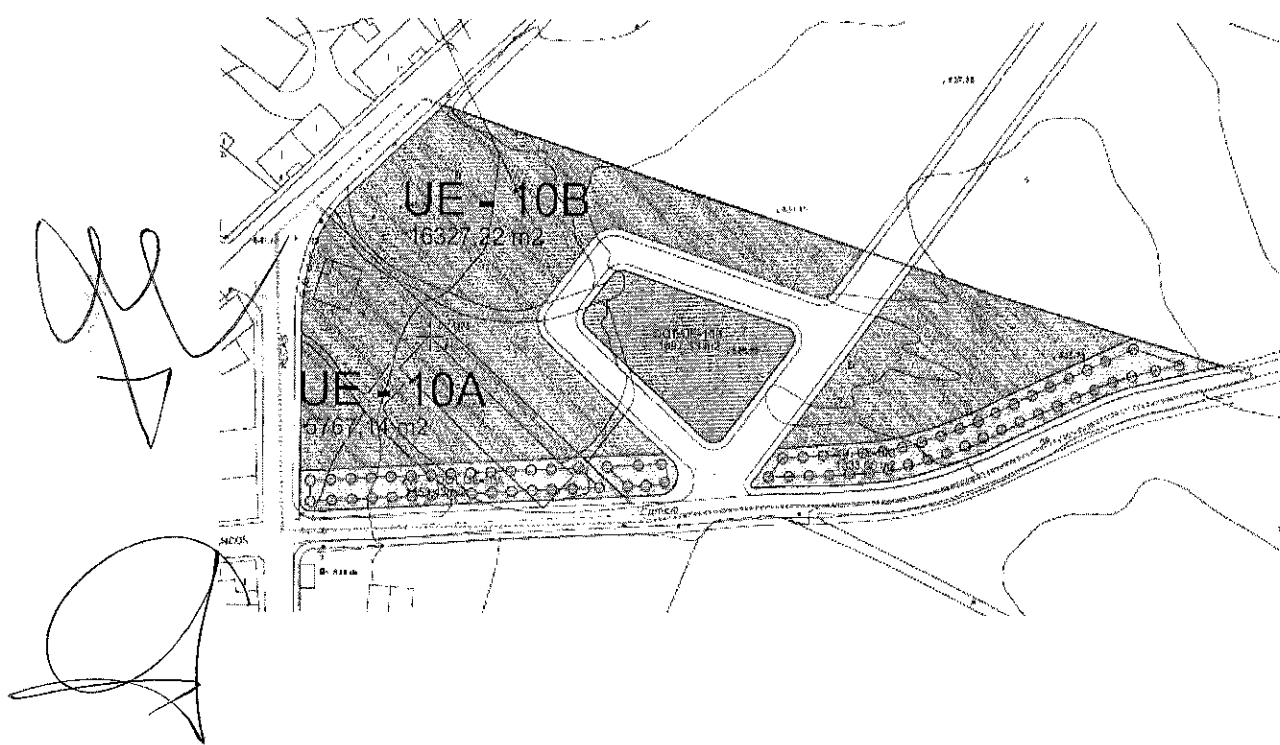


- **Ordenación detallada y cálculo de las reservas dotacionales correspondientes.**

En base al artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento en el caso de la UE-10A se han unificado las cesiones como Zona Verde. De esta manera el total de los 1153,43 m<sup>2</sup> se dedicarán a Zona Verde. Esto se ha decidido dado que se pretende que el nuevo vial tenga una ancha zona verde a ambos lados del mismo y así generar una calle de importancia que se pueda desarrollar en un futuro en nuevas intervenciones.

	UE-10A		UE-10B	
SUPERFICIE TOTAL	5767,14		16327,22	
EDIFICABILIDAD BRUTA APROVECHABLE ESTIMADA	0,50	2883,57	0,50	8163,61
ZONA VERDE	10%	576,71	10%	1632,72
DOTACIONAL (20 M2 / 100 M2 CONSTRUIDOS)	0,2	576,71	0,2	1632,72
TOTAL		1153,43		3265,44

Se comprueba que las superficies de la zona verde y dotación que figurar en el cuadro anterior correspondiente a la UE-10B, no coinciden con las de la ficha urbanística de la Unidad.





Castilla-La Mancha

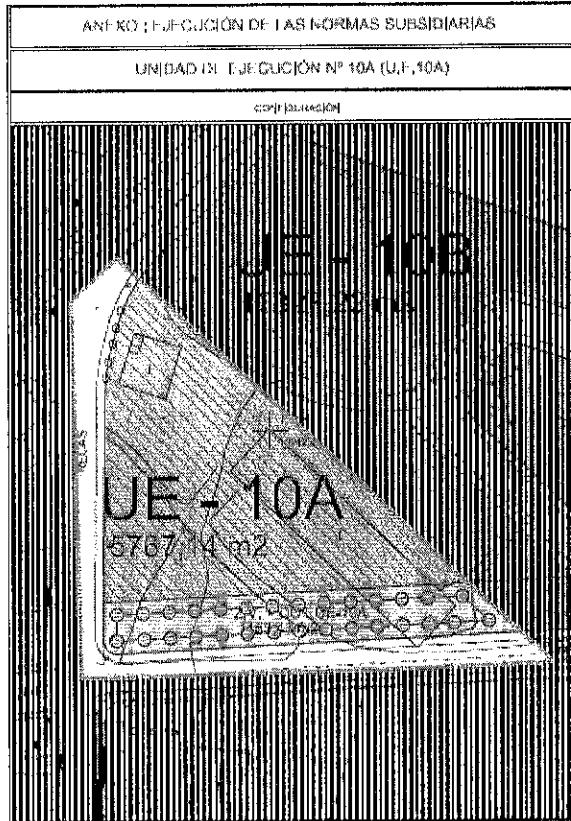
## Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

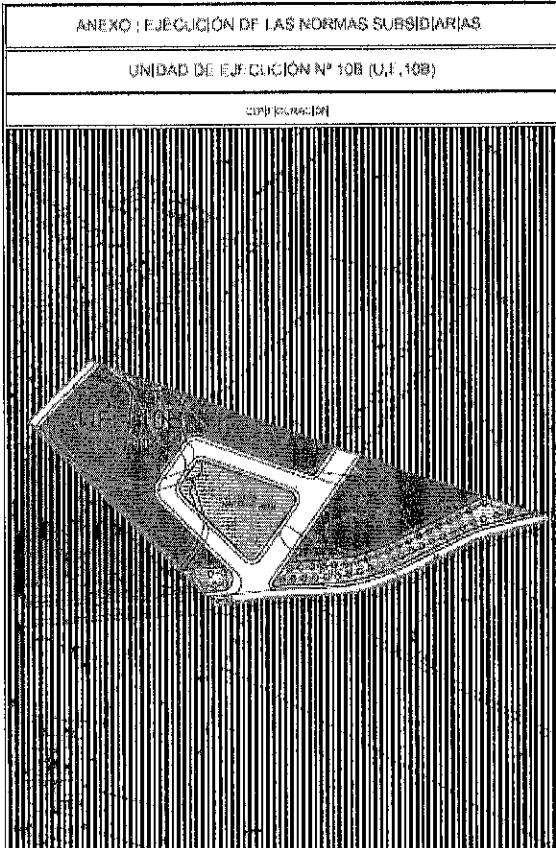
Ayda, Río Estenilla, s/n. - 45071 TOLEDO

**Nuevas Fichas urbanísticas.**

ANEXO : EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIANARIAS				
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 10A (U.E.10A)				
CLASIFICACIÓN DEL CARGO (ESTADO DE LA JURISDICCIÓN)				
CONDICIONES DE DESARROLLO	SUPERIOR	SE DIFUSIÓN MEDIANTE UN PANELET DE UN ESTUDIO DE REFORMA INTERNACIONAL.		
	SENIOR	ART. 2º, PARAFRASTAS:		
CONDICIONES DE DESARROLLO		TÍPO	PERIODICIDAD	
			MÍNICO	MÁXICO
CHARACTERES	DE SPONSORIAL, REVISIÓN PRELIMINAR			
PERMISO	PERMITIR (CONSENTIR); SUSCITAR LOS TÉCNICOS, CONSTITUIR LOS ÓRGANOS Y ASISTIR A SUS ACTOS.			
PRIMICIAS	CONTRIBUCIÓN			
CONDICIONES DE DESARROLLO	DE BARRERA	OTRO DE LOS MEDIOS PARA IMPONER LAS SANCIONES PESADAS	100	
		EXIGIR LA SANCION		50%
	REFUNDIR EN %	X-1-NUMERO	0.000 (000)	
		ATRIBUCIONES INVESTIGACIONES	3	
		ANCHO VÍNCULO	-	-
		PRECIO A LA INFLACIÓN	-	-
DESEMPEÑO	EFICIENCIA (DAD. BNU & DEL SECTOR)	RESUMEN		0.7
		DETALLE		
	EFICIENCIA (DAD. BNU & DEL SECTOR)	RESUMEN		1.0
		DETALLE		4.0
	EN UNA MARCA DE 10 PUNTOS			1
	EN UNA ESCALA DE 10 PUNTOS			1
	DESEMPEÑO (VALOR MAXIMO)			0.5



ANEXO I: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS				
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 108 (U.E. 108)				
ZONAS: AREQUIA, CHALCO, CHAVIN DE JIRÓN, CHICLAYO, LIMA Y TACNA				
CONDICIONES DE DESARROLLO	INDICACIÓN	SE EFECTUARÁ AL DIA 30 DE MARZO DE 2010 EN EL MUNICIPIO DE PUCALLPA	PERÍODO	PERÍODO
	ESTADÍSTICAS	SE CERRARÁ AL 10% DEL RECAUDADO EN EL AÑO 2010		
CONDICIONES DE UTM		EPO	PERÍODO	PERÍODO
			ÚLTIMO	ÚLTIMO
	CARACTERÍSTICA	REPARTIDA, FASES Y VARIAS		
	PERÍODO	RECIBIDA DESDE EL 01/01/2010 HASTA EL 31/12/2010		
	PROCHIDOS	CON RECAUDACIÓN		
CONDICIONES DE COLOCACIÓN	SE FORZADA	SUMINISTRO ALIMENTARIO (FONDO DE INVERSIÓN)	PERÍODO	PERÍODO
		20%		
		COLABORACIÓN VOLUNTARIA		20%
	REFUGIADOS SPV	ALIMENTACIÓN	DE UN DÍA	
		ALIMENTACIÓN DIARIA	5	*
		ALIMENTACIÓN SEMANAL	-	-
	REFUGIADOS SPV	REFUGIO Y ASISTENCIA		
	REFUGIADOS SPV	REFUGIO	10%	10%
		REFUGIO		
	REFUGIADOS SPV	REFUGIO	10%	10%
		REFUGIO		
		ALIMENTACIÓN SEMANAL	2	2
		ALIMENTACIÓN SEMANAL	1	1
	DESTITUIDOS BAJA PRED.			4%



### 3. 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 de la NN.SS., 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:

- El 17-09-2012 tiene entrada en el Registro de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Fomento, con nº de entrada 5068044, escrito del Excmo. Ayuntamiento de Lominchar por medio del cual solicita informe de Concertación. Se adjunta la siguiente documentación:
  - 06/09/2012. Certificado de Secretaría de aprobación inicial (Pleno de 06/09/2012).
  - 10/09/2012. Certificado de trámite de información pública.
    - DOCM nº 136 de 12/07/2012 (plazo de 20 días).
    - ABC de Toledo de 25/06/2012.
    - En el plazo de 20 días no se han presentado alegaciones en el Ayuntamiento.
  - 10/09/2012. Cerificado de que la documentación enviada es la misma que ha estado sometida a información pública
  - Documento aprobado inicialmente en Pleno de 06/09/2012: Modificación puntual de las NN.SS, división sector UE-10, con Memoria Justificativa, Fichas de los sectores resultantes y planos.
- 14/02/2013. Requerimiento del Jefe de Servicio de Planeamiento de los SS.PP. de Fomento sobre:
  - La Modificación Puntual debe ser promovida por el Ayuntamiento y no un particular.
  - La realización de una nueva información pública ya que el periodo de exposición pública debe ser de 30 días y no de 20 días.
  - Modificación de la documentación técnica especialmente en relación con las cesiones a realizar.
- El 10/05/2013 tiene entra en el Servicio la documentación requerida y se solicita el correspondiente informe de concertación interadministrativa.
- 29/05/2013. Informe de la Secretaría General de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad de la Modificación Puntual.
  - El viario y las zonas verdes dieran cumplir las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010.

- En la sesión de la Comisión la representante de Cultura y Patrimonio de los Servicios periféricos de Educación, Cultura y Deporte aporta informe de 10 de junio de 2013

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

##### **4.1. Tramitación.**

Se puede considerar que la tramitación, según los datos obrantes actualmente en el expediente, ha sido correcta al amparo de lo establecido en los arts. 37 del TRLOTAU, 134 y 135 del Reglamento de Planeamiento. Puntualizar que se ha producido la aprobación inicial de la Modificación, por parte del Ayuntamiento sin el correspondiente informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

##### **4.2. Justificación de la viabilidad de la Modificación Puntual.**

La Memoria del documento aportado justifica la viabilidad de la modificación en la carencia de solares dentro del casco urbano a pesar de que se han tramitado una gran cantidad de PAUs , la mayor parte de los mismos no se han llegado a ejecutar ya que plantearon en suelo rústico. La presente Modificación divide la Unidad en dos para facilitar el desarrollo inmediato de la U.E. 10 A. Así mismo plantea un beneficio para el municipio al obtenerse cesiones de zonas verdes y suelo dotacional en una zona importante del municipio pues resulta colindante con la carretera que desde la Autovía Madrid-Toledo conecta con la localidad de Cedillo del Condado. Por lo tanto, tras el análisis del objeto de la misma, no se observa inviabilidad de la misma siempre que se cumpla con todo lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

##### **4.3. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana.**

La presente Modificación Puntual justifica los estándares mínimos de calidad urbana del municipio según el art. 21 del Reglamento de Planeamiento. En base al apartado 4 del artículo anterior, en el caso de la UE-10 A se han unificado las cesiones como Zona Verde.

##### **4.4. Diferenciación entre determinaciones estructurales y detalladas.**

En el documento aportado se establece que se trata de una innovación que incide sobre la ordenación estructural del mismo, en tanto que modifica y divide el sector U.E. 10, generándose dos nuevos sectores como resultado de dicha división, y eliminándose el sector U.E. 10 como tal.

##### **4.5. Afección a espacios libres.**

La modificación no afecta a ningún espacio libre ni zona verde concreto previamente definido, por lo que no es preciso ni informe de la Comisión Regional

de Urbanismo ni del Consejo Consultivo de Castilla – La Mancha dado que no estamos en ninguno de los supuestos fijados por el art. 39.3 del TRLOTAU.

##### **5. 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 **041/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS., DIVISIÓN DEL SECTOR U.E. 10** promovido por **EL AYUNTAMIENTO DE LOMINCHAR** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1. Las fichas de gestión urbanística de las Unidades se ajustará al modelo establecido en el 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. Y se definirán los parámetros recogidos en ese modelo y no señalados en la documentación de la modificación puntual de NNSS.
2. 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).1. TRLOTAU, que no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.
3. Se resolverán las contradicciones entre las edificabilidades brutas señaladas en las fichas (0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la utilizada en el cálculo de los estándares dotacionales (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). En el supuesto de que se pretenda modificar la intensidad edificatoria, se tendrán en cuenta los límites de variación del aprovechamiento tipo señalados en el artículo 32.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RPLOTAU). Asimismo, se tendrá en cuenta que en el caso de proponer una intensidad superior a 6.000 m<sup>2</sup> construibles por hectárea la cesión con destino a zona verde será de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa.
4. En las fichas de desarrollo se incluirán las condiciones necesarias para garantizar la completa urbanización de todos los viales de borde, de manera que las unidades queden perfectamente conectadas con la trama urbana colindante.
5. Existen discordancias respecto a las superficies de las parcelas de cesión de la unidad UE-10B que figuran en el cuadro de la página 5 de la Memoria y en planos.
6. Se definirá la densidad poblacional conforme a lo previsto en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU. En caso de definir las densidades máximas de vivienda (viv/Ha), éstas se ajustarán a la edificabilidad bruta y a la superficie de las Unidades. La edificabilidad neta en parcela edificable deberá estar en concordancia con la edificabilidad bruta de las unidades.
7. Se regularán los usos autorizables según la clasificación establecida en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento.
8. Se establecerá el régimen de fuera de ordenación en el caso de que las construcciones existentes no cumplan con lo especificado en Normas.
9. El Ayuntamiento Pleno resolverá sobre la aprobación inicial de la Modificación Puntual con introducción de las rectificaciones que estime oportunas y se remitirá



dicha documentación, diligenciada de aprobación inicial, a la CPOTU interesando su aprobación definitiva, según art. 36.e del TRLOTAU.

## 2.6. CASARRUBIOS DEL MONTE, EXPTE. 012/13 PL. Consulta Previa de Viabilidad de Actuación Urbanizadora Ciudad Industrial Métrida Verde, promovido por "Sociedad Industrial Métrida 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 Métrida y Casarrubios del Monte (Toledo)- PAU Ciudad Industrial Métrida Verde, documento escaneado, de fecha 14 de diciembre de 2010.

### 2.- ANTECEDENTES

2.1.- 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.

**Informe elaborado por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de fecha 15 de mayo del 2013,** en relación al expediente "Ciudad Industrial Méntrida Verde", en el que se considera que no resulta necesario someter de nuevo la versión preliminar del plan y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a las consultas contempladas en el artículo 30 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, siempre que no se varíen las características del mismo, y sin perjuicio de que los proyectos que desarrollen en el futuro las distintas fases del plan evaluado, deberán ser objeto de evaluación de impacto ambiental antes de su respectiva aprobación el cumplimiento de la Ley 4/2007, debido a su inclusión en el epígrafe 8 a y b de su anexo II.



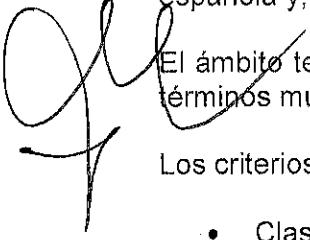
**2.2.- Informe favorable emitido por la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras dependiente del Ministerio de Fomento en fecha 26 de julio de 2013** en cuanto a la afección a la red de carreteras del Estado

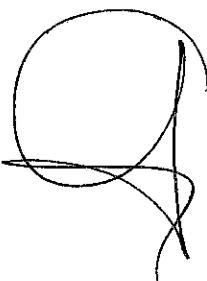
**2.3.- En la sesión de la Comisión de Concertación Interadministrativa de 14 de mayo de 2013, los respectivos vocales de las siguientes administraciones aportaron los siguientes informes:**

- Informe en cuanto a la capacidad de depuración emitido por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha en fecha de 6 mayo de 2013.
- 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.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

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 m<sup>2</sup>.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos.

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA  
PREVISTA

ZONA	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELTO	% SUELTO DEBIL (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	TOTAL m <sup>2</sup> c EDIFICABLE	Coeficiente aprovechamiento por edificación	APROVECHAMIENTO U.I.A. TOTAL
TOTAL AMBITO	4.691.905,0	0,05	0,75	2.221.101,3	2,30	5.099,2
ZONAS VERDES	634.527,0	14,28%	0,05	31.728,4		
EQUIPAMIENTO	222.026,0	5,00%	0,80	176.000,8		
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS DE GESTIÓN	857.153,0	19,27%	0,24	209.627,2		
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	41.639,0	0,94%		41.639,0		
TERCIARIO	56.288,0	3,31%	1,00	68.288,0	2,17	120.495,0
ACTIVIDADES LIGADAS AL TRÁFICO DE CARRETERAS	132.951,0	2,99%	0,80	78.770,0	1,17	93.931,0
TOTAL TERCIARIO Y ACTIVIDADES LIGADAS AL TRÁFICO DE CARRETERAS	191.239,0	4,30%	0,72	138.059,6	1,59	219.876,6
INDUSTRIA LOGÍSTICA	2.387.599,0	53,22%	0,70	1.657.319,3	1,00	1.657.319,3
INDUSTRIA ESCAPARATE	500.851,0	11,20%	0,85	425.723,4	1,00	425.723,4
TOTAL INDUSTRIAL	2.888.450,0	64,47%	0,73	2.083.042,7	1,00	2.083.042,7
TOTAL INICIATIVO	3.059.989,0	59,77%	0,73	2.221.707,0	1,04	2.322.859,2
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	4,63%				

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 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>, 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 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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 hace 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, a la vista de los nuevos informes incorporados, 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.

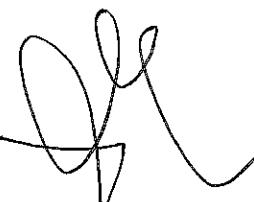
En cuanto a las cuestiones técnicas:

- La necesidad de reclasificar 5 MM de m<sup>2</sup>, 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

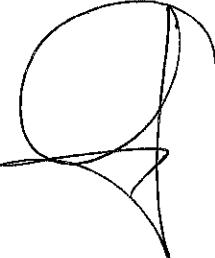


propuestas del POM en tramitación, ya que lógicamente obligaría a volver a valorar las necesidades de suelo industrial que inicialmente se están proponiendo en el POM.

- En cuanto al procedimiento medioambiental, a la vista de lo expuesto por la representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura, y al Informe elaborado por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, de fecha 15 de mayo del 2013, que se adjunta, se considera que no resulta necesario someter de nuevo la versión preliminar del plan y el Informe de Sostenibilidad Ambiental a las consultas contempladas en el artículo 30 de la Ley 4/2007, siempre que no se varíen las características del mismo, y sin perjuicio de que los proyectos que desarrollen en el futuro las distintas fases del plan evaluado, deberán ser objeto de evaluación de impacto ambiental antes de su respectiva aprobación en cumplimiento de la Ley 4/2007, debido a su inclusión en el epígrafe 8 a y b de su anexo II.
- En cuanto a la afección a la autovía A-5 se estará a lo dispuesto en el Informe favorable emitido por la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras dependiente del Ministerio de Fomento en fecha 26 de julio de 2013 que se adjunta al presente Acuerdo.
- 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 plantea la actuación abarca una superficie total de 5.097.099 m<sup>2</sup>, 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 de la 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".

- 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 6 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-RIEVES, CASARRUBIOS DEL MONTE, CHOZAS DE CANALES Y VILLAMIL 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 Métrida 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<sup>3</sup>/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<sup>3</sup>/día. La EDAR del polígono industrial Monte Boyal trata un caudal de 1006 m<sup>3</sup>/día estando diseñada para 6440 m<sup>3</sup>/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.”

- 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 Métrida 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<sup>2</sup>). En ejecución
- Valmojado:
  - Sector 11 (620.000 m<sup>2</sup>). En fase de Consulta Previa
- Las Ventas de Retamosa:
  - Polígono 4 (290.000 m<sup>2</sup>). Con PAU en tramitación
  - Polígono 10 (166.000 m<sup>2</sup>). Con PAU en tramitación
- Casarrubios del Monte:
  - Aeródromo de Casarrubios (3.100.000 m<sup>2</sup>). Con DIR en caducidad
  - Parque Empresarial y Tecnológico Petrus (1.200.000 m<sup>2</sup>). PAU en tramitación
  - Polígono El Monte (250.000 m<sup>2</sup>). 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<sup>2</sup> de suelo vacante ya urbanizado, apto para uso productivo y/o de almacenaje -logística-, en parcelas de superficie mayor a 20.000 m<sup>2</sup>. El resto de cifras para este municipio y para estos usos son las siguientes:

- Total de suelo vacante ya urbanizado: 1.344.728 m<sup>2</sup> (incluye la superficie ya indicada)
- Suelo urbanizado pendiente de completar gestión urbanística: alrededor de 150.000 m<sup>2</sup> de suelo neto
- Suelo pendiente de urbanización y gestión: alrededor de 350.000 m<sup>2</sup> suelo neto
- Suelo urbanizable con ordenación detallada: 5.291.482 m<sup>2</sup> suelo bruto
- Suelo urbanizable sin ordenación detallada: 6.662.447 m<sup>2</sup> suelo bruto

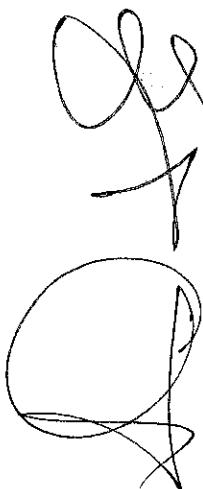
Al respecto también hay que señalar que estas cifras corresponden a ámbitos integrados en el propio modelo de ocupación de suelo para uso industrial (productivo/almacenaje -logística-) previsto en el Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio y que, tres años después de su aprobación definitiva, 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".

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<sup>1</sup>.

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:

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.



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

Se 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<sup>2</sup> 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.

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"

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 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<sup>3</sup>.

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<sup>4</sup>.

En relación con este apartado, y también con los anteriores, se considera fundamental aportar un calendario preciso de las actuaciones

3. "...El esfuerzo inversor concentrará en la primera fase en lo que, a los costes de proyectos y gestión, se añaden los de urbanización. Los costes de urbanización de esta fase son proporcionalmente más elevados (29,6 €/m<sup>2</sup> bruto) que los del resto de las siguientes fases (entre 15 y 22 €/m<sup>2</sup>) 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>

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:

**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 TRLTAU 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.”



- 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.
- 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.

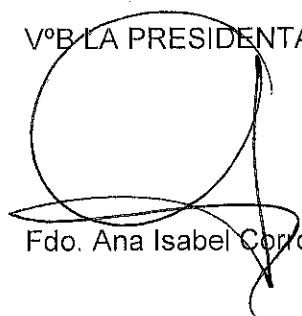
**3º.- Ruegos y preguntas.**

No hay ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 12.20 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE  
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

VºB LA PRESIDENTA



Fdo. Ana Isabel Corvoto Rioja.



Fdo. Teresa Esteban Perona.