



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

**SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA
DE FOMENTO EN TOLEDO**

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 5/2013, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 13 DE DICIEMBRE DE 2013

En Toledo, a 13 de diciembre de 2013, siendo las 11.30 horas, se reúne en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Decreto 125/2011, de 07 de julio por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, y con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día:

PRESIDENTA

D^a. Ana I. Corroto Rioja, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo.

VOCALES

D^a María Consuelo Alguacil San Félix, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D. Andrés Cañadas, representante de la Agencia del Agua.

D. Antonio García Vega, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento (Servicio de Carreteras).

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

PONENTE

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

SECRETARIA

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística 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 25 de octubre 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 25 de octubre 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.

A las 11.34 horas se expone por el ponente el primer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

2.1. CALERA Y CHOZAS. EXPTE. 05/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES EN EL SUELO RÚSTICO, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

1.- Antecedentes.-

- **Población:** 4595 habitantes según INE 2011.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Calera y Chozas.
- **Normativa:** NN.SS.91.b) (CPU 10/02/1998).

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

Las Normas Subsidiarias de Calera y Chozas actualmente vigentes clasifican con determinadas formas de protección gran parte del término municipal. En concreto, las Normas Urbanísticas Regulatoras definen hasta siete subclasificaciones de Suelo no Urbanizable, aunque en la práctica sólo se han aplicado cinco:

1.1. De protección ambiental: Se incluye en esta categoría las áreas del territorio que requieren una especial protección frente a la introducción de elementos artificiales, por su alta calidad y fragilidad.



1.2. De protección agraria especial: Se incluyen en esta categoría todas las áreas destinadas a cultivos intensivos de regadío, existentes en el territorio.

1.3. De especial protección frente a las instalaciones ganaderas: Esta área se determina mediante una franja de 1.000 metros, paralela al límite del suelo urbano y urbanizable. En ella queda expresamente prohibido la ubicación de Instalaciones ganaderas en Régimen Intensivo, es decir superior a 25 cabezas de ganado.

1.4. De regeneración y mejora de Riberas: Se incluye en esta delimitación las zonas de vegetación de ribera, cuyo ecosistemas han de ser conservados por su alto valor paisajístico y ecológico.

1.5. Común con régimen propio: Se incluye en esta categoría el resto del suelo no urbanizable que no está sometido a ningún tipo de protección específica, pudiendo ser equivalente al actual suelo rústico de reserva previsto en la LOTAU.

Todo el suelo que no se clasificó como urbano lo fue como suelo no urbanizable de Protección Agrícola Especial, colocando en los planos de clasificación de manera indiscriminada la trama de dicha clasificación, situándola incluso sobre los sectores de suelo clasificados como urbanizables. Por tanto, no se han utilizado criterios objetivos, que justifiquen la subclasificación de distintas categorías dentro de dicho suelo, que habrían dado lugar a la existencia de un suelo que, siendo clasificado como no urbanizable, no dispusiera de ningún tipo de protección específica, lo que le habría hecho equivalente al actual suelo rústico de reserva previsto en la LOTAU.

1.- Ordenación Estructural. La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural, fijando los criterios de ordenación del suelo rústico de las vigentes NNSS de Calera y Chozas, clasificando y categorizando el mismo en SRR y SRNUEP, conforme se determina en el RSR para áreas con valores concurrentes en el régimen de especial protección.

Se establece nueva clasificación del Suelo rústico de Reserva

Se reordena el Suelo rústico no urbanizable de Especial Protección

- Especial protección ambiental. Dominio público hidráulico y sus protecciones.
- Especial protección ambiental. Vías pecuarias.
- Especial protección natural. Hábitats y Formaciones boscosas. ZEPA Y LIC
- Especial protección cultural. Protección del patrimonio arqueológico.
- Especial protección estructural agraria. Regadíos

- Especial protección de infraestructuras. Carreteras, ferroviarias y alta tensión.

Se incluye la zona de prohibición de instalaciones ganaderas, esta área se determina mediante una franja de 1.000 metros, paralela al límite del suelo urbano y urbanizable.

2.- Ordenación detallada La modificación puntual propone el establecimiento de usos pormenorizados y otras determinaciones para el suelo rústico por remisión a las ITP vigentes.

En suelo no urbanizable se regularán las actuaciones en base a los siguientes usos:

A) Uso vocacional: se corresponde con las potencialidades del soporte sobre el que se asientan y no produce degradación alguna de sus características naturales, por el contrario el impacto sobre el territorio es nulo o positivo.

B) Uso compatible:

B.1) Sin limitaciones: No es el uso idóneo para el territorio, pero el impacto que produce en él se considerará admisible.

B.2) Con limitaciones: Son usos prohibidos por producir un alto impacto sobre el territorio, si bien pueden someterse a tramitaciones específicas para obtener el dictamen sobre la posible implantación del uso que se pretende, y las medidas correctoras pertinentes.

B.2.1) Con sometimiento a la obtención de licencias, permisos o informes favorables.

B.2.2) Con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental.

C) Usos incompatibles: Son los que producen un grave impacto negativo, por no corresponder en absoluto con las potencialidades del territorio. Son usos prohibidos en todos los casos.

3.- Justificación de la propuesta.-

La presente modificación pretende eliminar parte de este tipo de protección, indiscriminada y genérica, adecuándolo a la realidad existente, para que el suelo no urbanizable, que no esté clasificado como de protección especial por la existencia sobre el mismo de unas características objetivas a proteger, pase a tener la consideración del suelo RUSTICO DE RESERVA previsto en la vigente legislación al respecto.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Así mismo, se pretende rectificar determinaciones relativas a las actuaciones en suelo rústico, en sus distintas categorías, que establecen unos parámetros edificatorios y de ocupación y retranqueos, más restrictivos que los previstos en la normativa autonómica vigente y, en particular, en el Reglamento de Suelo Rústico del TRLOTAU y en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones.

4.- Tramitación.-

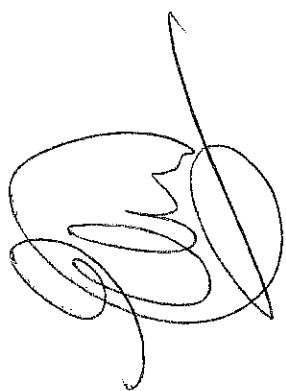
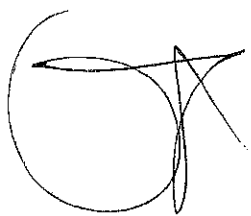
La modificación ha sido redactada por el arquitecto Javier García-Izquierdo Ruiz y firmada con fecha noviembre de 2012. En el expediente remitido consta la realización de los siguientes trámites:

- Información pública: No consta.
- Concertación Interadministrativa: Se han incorporado al expediente los siguientes informes:

- Informe de fecha 13 de enero de 2011 del Servicio de Evaluación Ambiental, información complementaria al documento de inicio, donde se realiza el requerimiento de documentación con base a una serie de condicionantes que se exponen.
- Informe de fecha 11 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental donde se indica que el proyecto debe someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe de fecha 26 de abril de 2013 de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, Servicio de Montes y Espacios Naturales de Toledo, en relación con el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto.
- Informe de fecha 13 de mayo de 2013 de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural donde se indica que las consideraciones se aportarán al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Informe de fecha 02 de julio de 2013 de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental,

donde se remite "Informe de sugerencias para la elaboración del informe de sostenibilidad sobre la Modificación Puntual de NNSS de Calera y Chozas".

- Informe de fecha 23 de abril de 2013 de la Confederación Hidrográfica del Tajo por la afección de la modificación puntual.
- Informe de fecha 16 de mayo de 2013 de Iberdrola distribución eléctrica donde se indica: "...no existe inconveniente a la tramitación del expediente de modificación puntual de las NNSS que ese Ayuntamiento está llevando a cabo, al no afectar éste, a las competencias que sobre la distribución de energía eléctrica mantiene en ese municipio..."
- Informe de fecha 20 de mayo de 2013 emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico donde se le requiere para la subsanación de varios aspectos, para adscribir al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural los terrenos incluidos en los ámbitos de protección arqueológica "A.4 Benavente" y "A.21 Chozuelas" así como varias parcelas. Se deberán eliminar las referencias a la Carta Arqueológica.
- Informe de fecha 24 de mayo de 2013 de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes donde se indica que revisada la documentación, la modificación no tiene afección sobre las materias dentro de su competencia.
- Informe de fecha 24 de mayo de 2013 de ADIF derivado de la afección de la infraestructura ferroviaria donde se realizan varias indicaciones.
- Informe de fecha junio de 2013 del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Castilla La Mancha donde se requiere documentación al Ayuntamiento de Calera y Chozas para poder responder a la solicitud realizada.
- Informe de fecha agosto de 2013 del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha donde se indica: "Por lo expuesto, y para poder dar respuesta a su solicitud, será necesario el aporte de nuevos planos en los que se sitúen correctamente la zonas de protección de la vía..."
- Informe de fecha 13 de enero de 2010 la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento donde se realizan consideraciones con referencia a las vías de su competencia, y además se indica: "Una vez analizada la documentación aportada se observa





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

que la modificación de las NNSS de Calera y Chozas no plantea la creación de nuevos desarrollo en suelo urbanizable que afecten a algunas de las carreteras autonómicas mencionadas, por lo que se emite el informe de viabilidad positivo del presente plan”.

- Informe de fecha 25 de septiembre de 2013 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, en el que se indica que no existen carreteras en proyecto de titularidad autonómica que afecten al plan, y se realizan varias consideraciones al objeto de ser subsanadas.
- Consultas emitidas:
 - 07-05-2013 Ayuntamiento de Aldeanueva de Barbarroya

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 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 **05/13 PL. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en el suelo rústico**, promovida por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la tramitación:

- Se realizará consulta a los siguientes órganos competentes de las 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 RSR, se hará consulta expresa sobre la relación de usos concretos que resultan compatibles, permitidos, para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección a aplicar en cada suelo:

- Consejería de Agricultura, Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental (Resolución del procedimiento de evaluación ambiental al que debe someterse según informe de fecha 11 de marzo de 2013.)
- Servicio de Vías Pecuarias del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Toledo, al afectarse el término municipal por varias cañadas, veredas, coladas y caminos. Al objeto de establecer de forma concreta deslindes y terrenos considerados como dominio público, art. 4 RSR y disposición transitorio segunda y art. 5.a.II) RSR.
- Comisión Provincial de Patrimonio Histórico: Se deberá remitir la documentación corregida según las correcciones indicadas en el acuerdo de la Comisión de Patrimonio Histórico de 20 de mayo de 2013.

Sobre este extremo el ponente solicita a la representante de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes que cuando reciban la documentación se pronuncian sobre si los usos propuestos son coherentes con los valores a proteger.

- 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. Se aporta únicamente el informe de Iberdrola distribución eléctrica.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras de Castilla-La Mancha: Se solicitará informe aportando planos que reflejen las diferentes franjas de protección de la carretera.

- 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.
- Justificación de que la documentación se ha sometido a información pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta Art. 36.2.A) del TRLOTAU y 135.2.A) del RP, así como certificado de alegaciones.

2.- En cuanto a la documentación técnica:

- En el apartado 6.3. Condiciones de actuación se indica que en el suelo no urbanizable se regularán las actuaciones con referencia a:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

- A) *Uso vocacional*
- B) *Uso compatible*
 - B1) *Uso compatible sin limitaciones*
 - B2) *Uso compatible con limitaciones*
 - B 2.1) *Uso compatible con sometimiento a la obtención de licencias, permisos o informes favorable.*
 - B 2.2) *Uso compatible con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental*
 - C) *Usos incompatibles*

Las denominaciones con referencia a los usos deberán ajustarse en todo caso a la clasificación que se establece en el art. 9.1) RSR, donde se indica que se señalarán para el Suelo Rústico de Reserva qué actos están permitidos y qué actos quedan prohibidos o excluidos, en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección se deberán recoger expresamente los usos permitidos.

Para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, se definirán con mayor claridad los usos permitidos en una relación concreta con referencia a los actos enumerados en el art. 11 RSR, ya que en aplicación del art. 12.1 RSR ***“En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.”***

La regulación de actuaciones que se propone, además de no ajustarse a las determinaciones anteriormente expuestas, introduce el apartado B 2.2) *Uso compatible con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental*, esta cuestión deberá determinarse de forma expresa y previo estudio de cada proyecto por el organismo competente en la materia, Servicio de Evaluación Ambiental, no siendo posible tipificarse desde la entidad municipal.

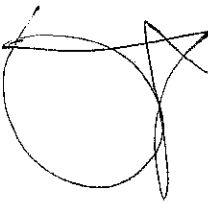
En el artículo 6.6.4 se indica: ***“Nota: La exigencia de sometimiento a evaluación de impacto ambiental no afectará a campos de tenis, baloncesto, o similares, que por su escasa entidad no se prevea puedan producir afectos negativos en el entorno”***. Esta nota se eliminará por no ser la entidad municipal competente

para determinar la necesidad o no de someter al citado procedimiento cualquier uso.

- El Documento Refundido de las NNSS, que define el art. 39.9 del TRLOTAU, no puede hacer referencias a la Modificación Puntual que se tramita como parte del proyecto, ya que se trata de un documento que va a reemplazar la documentación vigente hasta el momento de las NNSS, y que se integra dentro de la normativa.

- Se acotarán en los planos las diferentes franjas de protección de las carreteras autonómicas.

- En el apartado 6.5.6.1 Tramitación de licencias y calificaciones urbanística, aparecen continuas remisiones a articulado del TRLOTAU, esta redacción, obliga en la consulta habitual de las NNSS a buscar la redacción de los artículos que se indican, que por otro lado en algún momento pueden alterarse, por tanto, si se pretende asumir la redacción de los mismos, esta deberá incluirse literalmente en la redacción del articulado al que se refiere, de manera que cuando se lea la nueva redacción de normas, no sea necesario tener que remitirse a la consulta de otro documento. Igual sucede en el apartado 6.6.1.2 Vías pecuarias, 1.3 Condiciones específicas con la remisión con referencia a los usos permitidos a los art. 16 y 17 de la Ley de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha.



Siguiendo las indicaciones del apartado 2.1.8 Normas Urbanísticas, de la Norma Técnica de Planeamiento, en su apartado 2 indica: ***“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 el apartado 6.5.5 se define el concepto de núcleo de población, y se establecen las condiciones objetivas para impedir la formación de núcleo de población. Se recuerda, que el art. 10 RSR establece en este sentido una serie de parámetros incluyendo el término “edificación”, mientras que en la



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

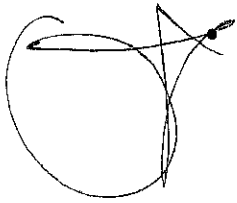
Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

redacción de normas se limita a las viviendas. Además regula otros parámetros como la distancia mínima entre edificaciones y suelo rústico y el suelo urbano o urbanizable, que de no regularse expresamente por la Normas Subsidiarias Municipales, se aplicarán de forma subsidiaria los parámetros que se establecen en el art. 10.1 y 2 del RSR.

- En el apartado 6.5.6.4 Expedientes que no requieren calificación urbanística, se indica: *“Conforme con las determinaciones del artículo 54.1.2º del TRLOTAU, no requieren calificación urbanística...”*. Cabe indicar que el artículo al que hace referencia no regula qué usos no requieren calificación urbanística, sino los usos se pueden desarrollarse en suelo rústico. Los actos que requieren calificación se regulan en el art. 37 del RSR, por tanto se revisará la redacción de este apartado y se ajustará el listado incluyendo la diferenciación entre expedientes que requieren calificación urbanística en suelo rústico de reserva y en suelo rustico protegido. Indicar que los vallados y cerramientos de parcela, sí que requieren calificación urbanística en suelo protegido, y además su uso debe estar expresamente permitido por el planeamiento.
- Se observa que no se regula el uso “vallados y cerramientos de parcela” dentro de ninguna de las tipificaciones establecidas en la relación de usos. Se considerarán las indicaciones del art. 34.4 RSR.
- En el SRNU de especial protección cultural deberán regularse los usos expresamente permitidos, art. 9.1) RSR.
- En el apartado 6.5.7.1 Normas relativas a las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o forestales, indica en su apartado *“f) Todas las construcciones en los casos en que se autoricen, deberán presentar un retranqueo obligatorio mínimo de 5,00 m. a todos los linderos y, 15,00 m a caminos y a vías públicas, según el art. 55.2 del TRLOTAU; en los casos en que por la forma del terreno no sea posible mantener tal distancia, la construcciones deberá estar situadas de forma que el retranqueo sea el máximo posible dentro de la misma, que en ningún caso podrá ser inferior a 3,00 m.”*. La elección de estos parámetros deberá quedar justificada en la documentación de la modificación puntual.

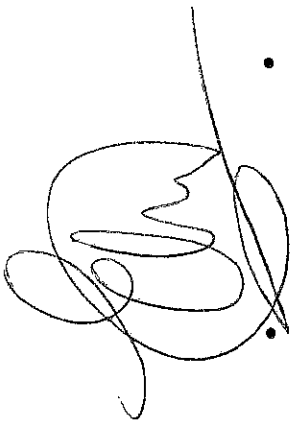
- El apartado 6.5.7.2 NORMAS RELATIVAS A LAS RESTANTES CONSTRUCCIONES QUE PUEDAN SER ADMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE indica: *“Las edificaciones deberán respetar la altura y edificabilidad máxima y demás condiciones establecidas en las ordenanzas particulares. Excepcionalmente se podrán autorizar una mayor altura u ocupación cuando se trate de edificios singulares o de utilidad pública e interés*

social y se justifique la necesidad de alcanzar esta altura por razones de tipo funcional o singular. El término “instalación de interés social” no está recogido en la normativa urbanística autonómica y es poco preciso. Se matizará y aclarará relacionándolo con la legislación que prevé la declaración como tal de ciertos usos.



Dentro del apartado condiciones específicas, para el desarrollo de los usos, se establece en varios apartados que la altura máxima permitida será de 2 plantas o 8,5 m. a cornisa sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación. El parámetro de altura a cornisa deberá quedar justificado en la memoria de la modificación puntual.

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



La Modificación Puntual deberá adaptarse a las indicaciones que se establecen 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, por tanto en la documentación requerida se seguirá esta línea de trabajo.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

2.2. LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN. EXPTE. 015/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA LOS SISTEMAS GENERALES 3.1 Y 3.2 DE ESTE MUNICIPIO, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 11.50 horas se expone por el ponente el segundo apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

1.- Antecedentes.-

- **Planeamiento urbanístico vigente:** POM aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo el 02/04/2003 y publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 05/05/2003 (inexistencia de normativa propia anterior, aplicación de las NNPP antes de su vigencia).
- **Población:** 1.820 habitantes (INE 2012)
- **Promotor:** Ayuntamiento de La Torre de Esteban Hambrán.
- **Redactor:** Álvaro de Mateo Linares y Francisco Javier Martín Gómez, arquitectos. Documento fechado y firmado en La Torre de Esteban Hambrán, en marzo de 2012. Consta de Memoria, Planos y Memoria Medioambiental.

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

El objeto de la modificación puntual es modificar la situación y los límites de los Sistemas Generales SG-3.1 y SG-3.2, en Suelo Urbanizable y destinados a zona verde. Ambos Sistemas Generales son contiguos entre sí y están situados al sur del municipio, siendo colindantes con el arroyo de Montrueque y su zona de dominio público, la cual en el POM se ha clasificado como Sistema General de Zona Verde en Suelo Urbano. Además el SG-3.1 y el SG-3.2 pertenecen al Área de reparto AR-1, y están adscritos al Sector S-10 y al S-9, respectivamente, ambos de suelo urbanizable residencial, estando estos Sistemas Generales fuera de la propia delimitación de los sectores a los que están adscritos, configurando así, ámbitos discontinuos.

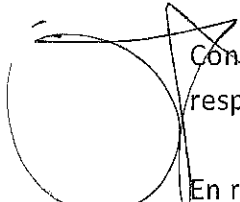
Se indica en memoria que la modificación de estos Sistemas Generales no altera la superficie ni de éstos ni del Suelo Urbano ni Urbanizable del municipio, y todo ello será posible a través de la realización de las siguientes operaciones:

1. Recalificando la parte norte del Sistema General SG-3.1 a. Suelo Urbanizable de uso Residencial, detrayendo parte de la parcela 76 del polígono 14, según catastro, de los límites del Sistema General SG-3.1, por lo que se reduce, en un

principio, la superficie de este Sistema General, y por tanto surge un nuevo ámbito de suelo urbano.

2. Detrayendo parte de la parcela 04 y 05, según catastro, de Suelo Urbanizable de uso Residencial para anexionarla al Sistema General SG-3.2, por lo que se aumenta, en un principio, la superficie de este Sistema General.
3. Transfiriendo la práctica totalidad de la superficie sur del SG-3.2 para integrarlo al SG-3.1., por lo que se redistribuye la superficie de los Sistemas Generales, manteniendo así su superficie inicial, y además se mantiene la superficie de suelo urbanizable.

De esta forma se libera de la calificación de Sistema General de Zona Verde parte de la parcela 76 del polígono 14, situada al norte del conjunto y se integra como Sistema General de Zona Verde otra parte de suelo urbanizable de uso residencial situada al sur del conjunto. La nueva delimitación, según se indica en memoria viene a *"reforzar el trazado del arroyo de Montrueque, ya que el SG-3.2 se alargaría hasta la delimitación de la zona sujeta a redacción de Plan Especial de Infraestructura."* Por otra parte se indica en la Memoria que *"..., gracias a esta nueva delimitación, y al tratarse el sistema general SG-3.2 de una zona verde, el cauce del arroyo se vería ensanchado en una de las zonas más significativas del mismo por su trazado curvado en esta zona urbana"*.



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

En referencia al SG-3.1:

1. El SG- 3.1 se desplaza hacia el sur, manteniendo su superficie, pero se reduce o elimina el frente que dispone este ámbito al vial pavimentado de la calle Santa Cecilia.
2. El desplazamiento hacia el sur de este ámbito origina que su superficie quede aún más expuesta al cauce del arroyo de Montrueque, al aumentar el lindero sur que colinda con dicho cauce, y configurando una parcela mas alargada.
3. El propietario de la parcela 76 del polígono 14, de 7.735 m² de superficie (7. 626 m² según catastro) pasa de tener 6.335 m² de Sistemas Generales adscritos al Sector 9 una parte y al Sector 10 otra parte, a estar adscrita al Sector 10 en su totalidad. Esta circunstancia en principio no tendría relevancia dado que tanto el



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Sector 9 como el 10 están adscritos al mismo Área de Reparto y ambos tienen asignado el mismo aprovechamiento tipo dentro de cada Sector y, por tanto, idéntico porcentaje de edificabilidad lucrativa. Además ambos Sectores tienen las mismas condiciones de desarrollo en cuanto a Densidad máxima, uso principal Residencial, parcela mínima y Sistema de ejecución por Gestión Indirecta. Por otra parte, no existen circunstancias diferenciadoras en cuanto a programación del desarrollo de cada Sector, ni existen en el POM condiciones al respecto, ni se vincula el desarrollo de ninguno de estos Sectores al desarrollo previo de ningún otro ámbito. Únicamente existe un exceso de aprovechamiento entre ambos Sectores, según el punto 9.2- "Justificación de los aprovechamientos de los Sectores" del POM, en la que figura que el Sector 9 tiene un exceso de 553 u.a. y el Sector 10 tiene un déficit de aprovechamiento de 547 u.a, que no implica más que el derecho a materializar dicho aprovechamiento a través de transferencias.

4. Por último, el propietario de la parcela anterior (parcela 76 del polígono 14) pasa de tener 1.155 m² de suelo Sistema General, a tener 1.155 m² de suelo urbano, por lo que dicho propietario aumenta el aprovechamiento urbanístico en la parcela de su propiedad.

En referencia al SG-3.29

5. El SG- 3.2 se desplaza hacia el noreste, manteniendo su superficie, pero se reduce el lindero sur que dispone este ámbito al cauce del arroyo de Montrueque y se prolonga el lindero al norte tendiendo hacia la calle Inmaculada.
6. El desplazamiento hacia el norte de este ámbito origina que dentro de su ámbito queden incluidas construcciones, antes en suelo urbano, de las que no se dispone información.
7. Los propietarios de las parcelas situadas en la B. Inmaculada 100 A-05 (según catastro con una superficie construida de 350 m² y de suelo 737 m²) y de la parcela B. Inmaculada 104-04 (según catastro con una superficie de suelo de 2.265 m² y sin superficie construida), pasan de tener toda la superficie de sus parcelas en

Suelo Urbano Residencial Unifamiliar a tener 738m² y 417 m² respectivamente recalificados como Sistema General SG-3.2.

8. Los propietarios mencionados en el punto anterior se pueden ver privados del derecho a materializar o conservar la edificación preexistente en sus parcelas que sumarían una superficie total de 1.155 m².

3.- Justificación de la propuesta.-

Respecto a su necesidad: Se indica en la Memoria que “..., gracias a esta nueva delimitación, y al tratarse el sistema general SG-3.2 de una zona verde, el cauce del arroyo se vería ensanchado en una de las zonas más significativas del mismo por su trazado curvado en esta zona urbana”.

Respecto a su viabilidad:

- La Memoria del documento no justifica expresa y concretamente cuáles son las mejoras que supone la nueva ordenación que se plantea respecto la inicialmente establecida por el POM. Dicha justificación deberá fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, según se indica en el art. 39.7 c) del TRLOTAU, y no únicamente en el supuesto interés de los particulares afectados por su desarrollo, por lo que se deberá argumentar de qué forma dicha ordenación es favorable para el bienestar de la población.
 - Si bien se justifica que la superficie de los Sistemas Generales no varía, sin embargo no se entra a valorar la idoneidad de la nueva disposición de éstos en relación con el apartado anterior.
- Aunque con la permuta de parcelas urbanas (el propietario de la parcela 76 del polígono 14 recupera 1.155 m² de suelo urbano residencial unifamiliar, antes SG-3.1 y el/los propietarios de las parcelas a la C/ Inmaculada dejan de disponer en total 1.155 m² de suelo urbano para obtener suelo en el SG-2.3), sin embargo no se justifica que las condiciones de desarrollo sean iguales para los dos ámbitos de suelo urbano, dado que se observa que en los terrenos urbanos que se recalifican para albergar el Sistema General SG-3.2 existen construcciones de las cuales no se dispone de información, ni se justifica si quedan fuera de ordenación.
- No se justifica el acuerdo ni las condiciones de igualdad de la permuta, dado que además de modificarse la posibilidad de materializar edificación en las parcelas



urbanas, también se modifican las condiciones de adscripción a los Sectores 9 y 10 de los terrenos afectados.

Afección a espacios libres: La modificación afecta a espacios libres definidos en el POM., y al tratarse de un supuesto recogido en el art. 39.3 del TRLOTAU, que se refiere a la innovación de zonas verdes o espacios libres, es preciso el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como Dictamen del Consejo Consultivo

4.- Tramitación.-

Al tratarse de una Modificación Puntual del Planeamiento General (POM), que altera la ordenación estructural prevista en el art. 24 d) del TRLOTAU, al modificar los Sistemas Generales, 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.

Constan los siguientes hitos procedimentales en el expediente de referencia:

1. Solicitud: Con fecha de 15 de marzo de 2013 tiene entrada en el Registro de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Fomento, con nº de entrada 555952, escrito del Excmo. Ayuntamiento de La Torre de Esteban Hambrán por medio del cual solicita informe, haciendo constar que su solicitud implica la apertura del trámite de consulta previsto en el art. 10 del TRLOTAU.
2. Información pública: No aporta justificación de la realización del trámite.
3. Aprobación inicial: No aporta justificación de la realización del trámite.
4. Consultas a organismos afectados:

INFORMES SECTORIALES	APORTA		CONTENIDO Y OBSERVACIONES
	S/ N	Fecha	
Consejería de Agricultura. Dirección General de	NO	---	Se aclarará por parte de Agricultura si existe afección a sus intereses.

INFORMES SECTORIALES	APORTA		CONTENIDO Y OBSERVACIONES
	S/ N	Fecha	
Calidad e Impacto Ambiental.			
Confederación Hidrográfica del Tajo. Delegación Toledo.	No	---	Se precisa.

Otros organismos:

Comisión Regional CONSEJO CONSULTIVO.	No	---	Deberá solicitarse una vez finalizada la tramitación y previamente a su aprobación definitiva
--	----	-----	--

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 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 **015/13 PL. Modificación Puntual nº 3 del Plan de Ordenación Municipal para los Sistemas Generales 3.1 y 3.2**, promovida por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1.- En cuanto a la tramitación:

- Previa a la aprobación definitiva será necesario informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Consejo Consultivo, según se indica en el art. 39.3 del TrLOTAU, al tratarse de una innovación de Espacios Libres o Zonas Verdes.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

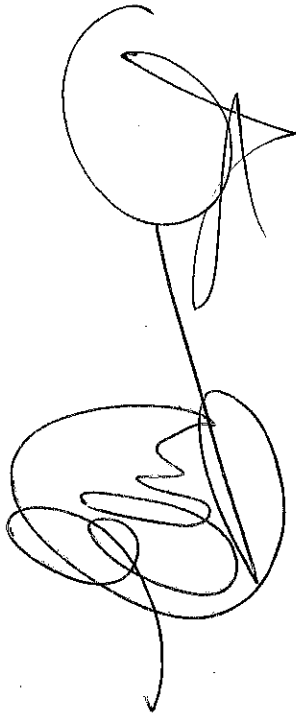


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

- Se deberá someter la Modificación Puntual al trámite de información pública, y siguientes trámites que se indican en el art. 135 del RP.
- Se deberá someter la documentación de la MP a Aprobación Inicial por el pleno del Ayuntamiento, cumplidos los trámites indicados en el art. 36 según se indica en su apartado 3.
- Se deberá acreditar convenientemente el acuerdo existente entre los propietarios afectados, en referencia al párrafo cuarto del punto 3.1 de la memoria titulado "*Conveniencia de la Calificación*", en el cual se indica que: *Por acuerdo de los propietarios de las fincas afectadas, se propone una nueva delimitación de los Sistemas Generales...*"
- Se deberán obtener los informes Sectoriales de los organismos afectados, es decir, de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, aportando certificado de que no existe ningún otro organismo afectado además de los consultados.

2.- En cuanto a las determinaciones de la ordenación estructural (art. 24.1 TrLOTAU):

- 
- Se deberá justificar expresa y concretamente cuáles son las mejoras que supone la nueva ordenación que se plantea respecto la inicialmente establecida por el POM. Dicha justificación deberá fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, según se indica en el art. 39.7 c) del TRLOTAU. Especialmente se justificará la modificación de los accesos al SG.3.1, ya que con la modificación parecen empeorar los mismos.
 - Dado que se están cambiando los condicionantes para el desarrollo de los Sectores 9 y 10 (inclusión de edificaciones preexistentes, etc...), se considerará la posibilidad de establecer un orden de prioridades entorno a los Sectores 9 y 10 a los que están adscritos los SG de la presente MP, que aún no previsto en principio por el actual POM, permita el desarrollo de dichos Sectores según se establece en el art. 24.1 c), del TRLOTAU y que asegure que dicho desarrollo responde a criterios de racionalidad, garantizando así la igualdad de los propietarios afectados.

3.- En cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada (art. 24.2 TrLOTAU):

- Se establecerá el régimen de las construcciones preexistentes que estén afectadas por la MP, indicando si quedan en situación de fuera de ordenación, por total incompatibilidad con las determinaciones que se establezcan para el Sistema General que las contiene.
- Se indicará en qué puede verse afectado el régimen de desarrollo a través de Plan Especial de Infraestructuras que indica la ficha de cada Sistema General en los derechos y deberes de los propietarios afectados.

4.- En cuanto a la documentación aportada:

- Se aportará las fichas del POM de cada uno de los SG que se hayan modificado con las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales necesarios y la previsión de estas consideraciones. Además se aportará la documentación gráfica afectada en el mismo formato que el existente en el POM, para reemplazar la antigua documentación., todo ello en cumplimiento del art. 39.9, por el que se deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- Toda la documentación que se aporte o complete, o sus fichas, planos, etc... se ajustará al Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

2.3. OLÍAS DEL REY. EXPTE. 041/13 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PARA LA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS SITUADOS EN LA ZONA DENOMINADA "EL TEMPRANO", POLÍGONO 14, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 12.02 horas se expone por el ponente el tercer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

1.- Antecedentes.

- **Población:** 7.010 habitantes en 2012.
- **Normativa:** R.NN.SS.91.b) (CPU 27/07/99). POM en tramitación, informado por art. 134 (27/04/2010).
- **Superficie de actuación:** 169.344 m²



- Promotor: Domingo Sánchez Borrallo.
- Arquitecto: Ángel Álvarez Gutiérrez

2.- Objeto y descripción de la Consulta.-

A) **Ámbito espacial:** Según se recoge literalmente en la memoria, la actuación consiste en el desarrollo de suelo rústico de reserva para un conjunto residencial que mediante una estratégica mixtura de usos complete la ordenación de la zona mediante Programa de Actuación Urbanizadora que comprenderá como figura de planeamiento un Plan Parcial de Mejora. Se delimita de acuerdo a las necesidades de la zona continuando con el tejido urbano y rural y con las directrices de la administración, cuyo fin principal será llevar a término la propuesta, mejorando el entorno que en estos momentos se encuentra carente aislado de las dotaciones y necesidades cotidianas. Existen estudios de desarrollo de planeamiento en el municipio en el que se presenta esta zona delimitada de forma similar a esta propuesta, por lo que se considera suficiente esta delimitación. La actuación se integra en la trama urbana, armoniza el entorno existente, mejorando el tejido y las dotaciones existentes y futuras tanto a nivel municipal como estratégico de barrio y zonas urbanísticas atendiendo diferentes capas sociales económicas y medioambientales, con el fin de conseguir un tejido integral que active el existente y solucione los enlaces de infraestructuras.

No obstante, el **Plan de Ordenación Municipal en tramitación** destina una parte considerable de los terrenos de este ámbito a sistemas generales (SSGG de espacios libres y SSGG de dotaciones), según el plano O.03 de los ámbitos de gestión, no coincidiendo, por tanto, con la ordenación planteada en la consulta previa.

Respecto a la ordenación detallada propuesta, se recuerda que las zonas verdes deben cumplir las condiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento y en particular, ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad. La mayor parte de la zona verde está situada detrás de otras parcelas

B) Parámetros urbanísticos:

	PROPUESTO	EXIGIDO
SUP TOTAL	169.344 m ²	
VIALES	35.447 m ²	

ZONA VERDE	16.937 m ²	(10% sup) 16.934,4 m ²
SS GG (zv)	6.411 m ²	art. 19 RP (1000m ² /200hab) 6.360 m ²
DOTACIONAL (1)	13.142 m ²	(20m ² _{suelo} /100m ² _{edif}) 16.921m ²
DENSIDAD (2)	25 viv/ha (424 viv)	
SUP RESIDENCIAL	97.407 m ²	
SUP UNIFAMILIAR	87.131 m ²	
SUP MULTIFAMILIAR	10.276 m ²	
EDIF UNIFAMILIAR	(0,80 m ² /m ²) 69.704,8 m ²	
EDIF MULTIFAMILIAR	(1,45 m ² /m ²) 14.900,2 m ²	
EDIF RESID. TOTAL	84.605 m ² → 4.996 m ² /ha	≤ 10.000 m ² /Ha
CESIÓN APROV. (3)	(10% ap.lucr.) 8.460,5 m ² _{edif} (0,80 m ² /m ²) 10.656m ² /10.575m ² (4)	art. 68.b.2) TRLOTAU

(1) Superficie dotacional insuficiente (art. 31 TRLOTAU)

(2) La densidad debe expresarse en hab./ha (art. 24 TRLOTAU: densidad poblacional)

(3) Se debe justificar el cumplimiento del art. 68.b.2) TRLOTAU

(4) Aparecen distintos valores en el cuadro de superficies y en el plano

Al respecto, se observa que **falta fijar el aprovechamiento tipo**, como determinación de la ordenación estructural, por tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes de derecho, en cumplimiento del artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, según el cuadro de superficies, se reservan 10.575 m² de suelo (10.656 m² según plano) como "aprovechamiento medio", pero debería denominarse "cesión de aprovechamiento lucrativo". Con una edificabilidad de 0,80 m²/m², permite materializar 8.461 m² de edificación, lo que supone un porcentaje del 10% del aprovechamiento del ámbito, tal como señala el artículo 6.3.2 de las Ordenanzas



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

reguladoras incluidas en la documentación aportada. Al respecto, se indica que **debe justificarse dicha cesión de acuerdo con el artículo 68.b).2 del TRLOTAU.**

C) Infraestructuras y servicios proyectados: Respecto a la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios necesarios para la actuación, su conexión con las redes existentes, y la incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas, en la documentación técnica aportada se señalan gráficamente los puntos de conexión con las distintas redes generales (plano 05, "puntos de acometidas") y se incluye un anexo en la memoria indicando la suficiencia de la infraestructuras de agua potable y saneamiento existentes.

En cuanto a la energía eléctrica, según el plano referido, ésta se obtendrá por "autoabastecimiento de energía eléctrica por paneles solares fotovoltaicos", si bien el anexo de la memoria recoge que *es necesaria la realización de una red de nuevo trazado hasta la subestación existente en la carretera Toledo-Torrijos, para poder dar servicio a éste y a otros sectores a urbanizar, adquiriendo el promotor el compromiso de sufragar los gastos de este servicio en la proporción que le corresponda con el conjunto de sectores que necesiten nuevas acometidas de suministro eléctrico.*

Por otro lado, se aporta Certificado de 23 de julio de 2012 firmado por el Secretario del Ayuntamiento, indicando lo siguiente en base a informe de AQUALIA S.A. como empresa concesionaria de los servicios municipales de abastecimiento de agua y alcantarillado:

- *La instalación proyectada garantiza el abastecimiento, en caudal y presión mínimos necesarios, sin perjuicio del resto del municipio.*
- *La red de saneamiento verterá sus aguas a un colector de diámetro suficiente para evacuar las aguas residuales y pluviales sin perjudicar el correcto funcionamiento de la red de saneamiento municipal.*

D) Acreditación de la personalidad del solicitante: No se aporta

E) Informe de sostenibilidad económica de la actuación: No se aporta

F) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo: No se aporta.

3.- Tramitación.-

El documento de consulta previa es remitido por el Ayuntamiento para informe según los artículos 64.7 del TRLOTAU y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico, con fecha 30 de agosto de 2013 (re Nº 1969202). Se aportan los siguientes **informes de concertación**, todos ellos de los Servicios Periféricos de Toledo de la Consejería de Agricultura:

5. Informe del Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 25 de marzo de 2013, indicando lo siguiente: *Deberá quedar garantizado el abastecimiento de agua a la actuación. Para ello, se deberá aportar **certificado de la entidad encargada del suministro de agua de abastecimiento en alta**, en el cual se **garantice el suministro para el ámbito de la actuación**. También será preceptivo que quede garantizada la depuración de las aguas residuales del ámbito de actuación. Para ello se deberá presentar **certificado actualizado de la entidad gestora responsable de la explotación de la depuradora**, en el que se **acredite la capacidad de asumir y depurar el caudal residual generado** en la presente actuación. En cumplimiento del artículo 25 apartado 1 de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental de 8 de marzo, el plan objeto de este informe deberá ser objeto de evaluación ambiental, previo a su aprobación por el órgano administrativo competente (se entiende que el Plan Parcial que desarrolle el ámbito).*
6. Informe del Servicio de Montes y Espacios Naturales de Toledo, de 28 de febrero de 2013, con las siguientes observaciones: *No son previsibles afecciones directas por la ejecución del citado proyecto sobre vías pecuarias, espacios naturales protegidos, zonas sensibles, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial contemplados en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha ni sobre especies de fauna o flora incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 337/1998). Sí debe precisarse que las parcelas 11 y 15 son colindantes con el monte denominado "Camino Alto, Cerro Valdepadre y Cerro del Águila", número 63 de los del Catálogo de Montes de utilidad Pública de la provincia de Toledo y propiedad de la Junta de Comunidades. Mientras que se realiza el deslinde del tramo colindante, estimamos que **de modo preventivo y provisional para poder llevar a cabo el proyecto que nos ocupa, deberá respetarse una franja de terreno de 20 metros como mínimo**, si bien cabe insistir en las condiciones de provisionalidad y precariedad de esta situación que no prejuzga en ningún caso los límites del monte público en tanto no se realice el correspondiente*



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

deslinde. Por otro lado, deberá tenerse en cuenta el artículo 58 de la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, por el que se establece que, en todo caso, las urbanizaciones, instalaciones de naturaleza industrial, turística, recreativa o deportiva, ubicadas dentro de los montes o en su colindancia, deberán contar con un plan de autoprotección.

7. Informe del Servicio de Desarrollo Rural, con fecha 19 de marzo de 2013, señalando que: *Dado que no se observan afecciones cuya competencia corresponda a este Servicio, en especial no se producen afecciones a zonas regables de iniciativa pública, no hay sugerencias que aportar al respecto. Si el límite del futuro PAU incluye la segregación de alguna finca registral (catastralmente se segrega la nº15 del polígono 14), una vez aprobada la modificación de las NNSS del Municipio, la nueva situación de las fincas deberá ser actualizada en el Registro de la Propiedad correspondiente por parte del titular de la finca/s afectada/s o el promotor del PAU.*

Además de los informes sectoriales enumerados en el apartado anterior, el Ayuntamiento ha remitido la siguiente documentación:

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Olías del Rey que recoge parte del contenido del informe solicitado a la empresa AQUALIA, S.A. acerca de la capacidad de la red de saneamiento y la red de agua en relación con el desarrollo de un PAU en la zona "El Temprano".
- Documento técnico, que contiene:
 - o Memoria, que incluye, entre otros apartados, el del ámbito espacial, propuesta de parámetros urbanísticos y acometidas a los servicios existentes.
 - o Planos: situación, catastral, ordenación del conjunto y puntos de acometidas.

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 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 **041/13 PL. Consulta previa de viabilidad para la ordenación de los terrenos situados en la zona**

denominada "El Temprano", Polígono 1 , promovida por Domingo Sánchez Borrallo, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1.- En cuanto a la tramitación:

- En cumplimiento del artículo 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico relativo a la consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, se debe recabar, entre otros, el informe de la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.
- Si bien consta en el expediente copia de la solicitud del mismo a la Dirección General del Agua con fecha 2 de diciembre de 2013, **el Ayuntamiento deberá obtener este informe para comprobar la existencia de dichos recursos hídricos** previamente a la resolución sobre la viabilidad de la propuesta.
- Pese a que su obtención no es obligatoria en esta fase, para asegurarse la viabilidad de la actuación propuesta sería conveniente que se solicitara informe sobre las posibles protecciones arqueológicas al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico.

2.- En cuanto a la documentación aportada:

- Falta por especificar y aportar los siguientes documentos a la consulta previa, según el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico:
- Acreditación de la personalidad del solicitante y justificación de la solvencia técnica y económica para acometer la actuación.
- 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.
- 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 TRLOTAU.
- El Ayuntamiento debe contar con toda la documentación especificada en el artículo 36.2 del Reglamento de Suelo Rústico, incluyendo la mencionada arriba, que no se ha aportado a estos Servicios Periféricos, antes de pronunciarse sobre la viabilidad de la propuesta.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

3.- En cuanto al contenido de la propuesta:

- De acuerdo con el artículo 24.1.c) del TRLOTAU, al que remite el artículo 64 del mismo, *la delimitación geométrica de los sectores asegurará la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitivos que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*

Sin embargo, el ámbito propuesto no parece cumplir estos requisitos, ya que su delimitación coincide con el perímetro de las parcelas 11 y 12 y carece de continuidad armónica con el suelo urbano colindante. Además, la comunicación viaria con éste se considera insuficiente, ya que se propone un único vial de conexión con la urbanización localizada al norte del ámbito, y ninguno con el suelo urbano existente al sureste del mismo, o con el camino colindante al este.

- Por otro lado, el artículo 13 del Reglamento de Suelo Rústico establece las circunstancias que debe cumplirse para proponer una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva:

a) *Que la organización del modelo de desarrollo urbano así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenida en los planes urbanísticos.*

b) *Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras establecidas en los planes.*

Y el artículo 36.2 del Reglamento de Suelo Rústico, relativo a las especificaciones que debe recoger la consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, incluye en su apartado b) la necesidad de **justificar los parámetros urbanísticos propuestos 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.**

Sin embargo, las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas por la CPU el 27/07/99, proponían suelo urbanizable colindante con la propuesta que no consta que se hayan desarrollado, como son los sectores S-32, S-19 y S-21, por lo que, antes de proponer la reclasificación de suelo rústico para ampliar el

suelo urbanizable del municipio, deberían desarrollarse los sectores y unidades de actuación ya previstos por el planeamiento vigente.

- Además, como ya se ha indicado, la ordenación propuesta por el Plan de Ordenación Municipal en tramitación no coincide con la que se propone en esta consulta previa, ya que el mismo destina una parte considerable del ámbito a sistemas generales de dotaciones y espacios libres. Por tanto la actuación pretendida parece ir contras los intereses municipales fijados en el Plan de Ordenación Municipal en tramitación.
- En particular, respecto a la ordenación detallada propuesta, se recuerda que las zonas verdes deben cumplir las condiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, como *ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad*. Se observa que la mayor parte de la zona verde está situada detrás de parcelas con otros usos, por lo que parece que no se cumple dicho requisito.
- Se debe fijar el aprovechamiento tipo, en cumplimiento del artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento. Dicho aprovechamiento tipo debe cumplir con lo previsto en el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento, y no diferir en más de un 15% del aprovechamiento tipo que el planeamiento general haya fijado para áreas de reparto de suelo urbanizable con circunstancias urbanísticas semejantes.
- La cesión de aprovechamiento lucrativo, denominada erróneamente "aprovechamiento medio" en la documentación aportada, debe atenerse a lo establecido en el artículo 68.b).2 del TRLOTAU, por lo que deberá justificarse el cumplimiento del mismo.

3º.- Ruegos y preguntas.

No hay ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 12.08 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

VºB LA PRESIDENTA

Fdo. Ana I. Corroto Rioja.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Fdo. Elvira Cabanas Plana.