



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 1/2014, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 28 DE MARZO DE 2014

En Toledo, a 28 de marzo de 2014, siendo las 11.03 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 Nuria Molina Hernández, 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^a Mireia García-Cuenca Fernández, representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

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 13 de diciembre 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 13 de diciembre 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 11.05 horas se expone por el ponente el primer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

2.1. ESQUIVIAS. EXPTE. 12/10 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL , PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

1.- Antecedentes.-

1.1 Descripción del término municipal:

El municipio de Esquivias tiene una superficie de 24,9 km², el 0,19% de la superficie de la provincia y se sitúa en la comarca toledana de la Sagra alta. Linda con los términos municipales de Torrejón de Velasco y Valdemoro, ambos de la Comunidad de Madrid, al norte, y en la provincia de Toledo con Yeles al oeste, Seseña al este, Borox al sureste, y Numancia de la Sagra al suroeste.

- Nº Habitantes: 5.507 (INE 2012)
- Superficie del término municipal: 24.900.000 m²
- Densidad: 221 hab/km² (en 2012)
- Núcleos urbanos existentes: 1



1.2 Planeamiento municipal en vigor.

Revisión de Normas Subsidiarias Municipales en las que se preveía suelo urbanizable (art. 91.b) aprobada por CPU el 24 de octubre de 1989.

Tal y como se indica en la Memoria Informativa del presente documento, las Normas Subsidiarias vigentes están *"cuajadas de inexactitudes y errores de denominación y de interpretación de la legalidad entonces vigente"*

En el suelo urbano se definen varias ordenanzas:

- La ordenanza de casco antiguo regula el aprovechamiento mediante el número de alturas (2 plantas, 7 m.) y el fondo edificable que se establece en 15 m. para las plantas altas en edificios de viviendas colectivas.
- La ordenanza de ensanche, de aplicación en la mayoría de los polígonos de uso residencial, establece un uso residencial unifamiliar en parcela mínima de 250 m² con un coeficiente de edificabilidad de 0,80 m²/m².
- La ordenanza de la urbanización El Cercado remite al Plan Parcial estableciendo una nueva regulación respecto a la altura y retranqueos.
- La ordenanza industrial no regula condiciones de aprovechamiento, tan sólo indica parcela mínima (1.000 m². salvo parcelaciones anteriores) y altura (2 plantas, 7m).

De los 23 polígonos definidos en la NN.SS. (18 de uso residencial y 5 de uso industrial), se han desarrollado 9 (56% de la superficie de terrenos prevista) de uso residencial y 3 están en tramitación, según información aportada en la Memoria Informativa. De los 11 sectores clasificados en las NN.SS. (8 de uso residencial y 3 de uso industrial) se han desarrollado 4 de uso residencial (58%) y 3 de uso industrial (83%). Se han tramitado varios expedientes que reclasificaban suelo rústico a urbanizable de los cuales han sido aprobados definitivamente 2 (uno de uso industrial de 49.845 m² y otro de uso residencial de 46.101 m²).

El 44% del suelo urbano no consolidado previsto en las NN.SS. de uso residencial está sin desarrollar y el 100% de uso industrial. Igualmente el 42% de los terrenos clasificados como suelo urbanizable de uso residencial y el 17 % de uso industrial están

sin desarrollar (si bien se ha reclasificado una superficie equivalente al 12% de uso residencial y 3% de uso industrial)

1.3 Es de aplicación la siguiente normativa:

- Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA (TRLOTAU de ahora en adelante).
- Según criterio de la CPOTU, se entiende iniciado el procedimiento del POM a la fecha de su primera publicación en el DOCM. La primera publicación fue en fecha 10/02/2010, por lo que según la DT1ª del TRLOTAU, son de aplicación las modificaciones legislativas introducidas en la ley 2/2009 de 14 de mayo.
- El POM deberá adaptar sus documentos de ordenación al contenido del Decreto 178/2010 de 01/07/2010, NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes. (NTP de ahora en adelante), en aplicación de su disposición Transitoria Única que establece que *“Los planes que a la entrada en vigor de esta norma técnica hubieran iniciado el trámite de sometimiento a información pública adaptarán los documentos de ordenación al contenido de la misma. Dichos documentos adaptados se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de la documentación integrante del Plan.”*

1.4 Objeto del informe

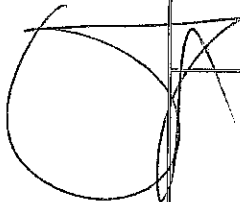
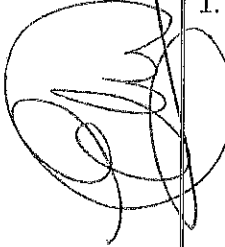
Se emite el presente informe al amparo del artículo 36.2.b del TRLOTAU y art. 135.2.b del Reglamento de Planeamiento, con el objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas.

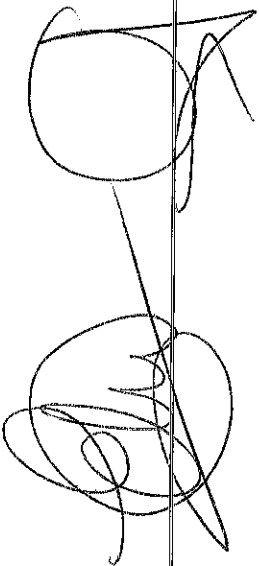
2.- Tramitación.-

- 10/02/2010.- Información Pública del Avance del Plan de Ordenación Municipal en el DOCM.
- 27/07/2010.- Informe previo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, sobre el Avance del POM, correspondiente al art. 36.1 TRLOTAU y art. 134 RP, sobre el modelo territorial y ordenación estructural definidos en el documento presentado.



- 30/11/2012.- Exposición pública del Plan de Ordenación Municipal publicada en el DOCM nº 234. Esta información pública corresponde con la establecida en el art. 36.2.b TRLOTAU y art. 135.2.b RPLOTAU, que debiera hacerse conjuntamente con el ISA a los efectos de la correspondiente Evaluación ambiental del Plan. En esta publicación se establece también la suspensión del otorgamiento de licencias para las áreas del territorio objeto de planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan innovación del régimen urbanístico vigente y que afectan a ciertos ámbitos de suelo que se relacionan en el anuncio de publicación.
- 05/12/2012.- Se solicita a los SSPP de Fomento en Toledo la emisión del presente informe correspondiente al art. 135.2.b RPLOTAU, en cumplimiento del trámite de concertación interadministrativa establecido en el art. 10 TRLOTAU, completando en fecha 17/01/2013, la documentación necesaria para informe.
- Concertación Interadministrativa

INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
  1. Servicio de Evaluación Ambiental de la D.G. de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura.	SI		23/07/2012.- Solicitud de informe a estos SSPP de Fomento del Servicio de Evaluación ambiental sobre el Informe de Sostenibilidad Ambiental , se adjunta escrito del redactor de fecha 21/03/2012.
			04/07/2011.- CONSULTA del Servicio de Evaluación ambiental a los SSPP de Fomento. <i>"se ha realizado una reducción del suelo urbanizable propuesto respecto a la solicitud inicial, no obstante, estimamos que no es suficiente y ajustado a las necesidades reales del municipio dado el estado actual del sector inmobiliario, por lo tanto, estimamos que esta reducción de suelo urbanizable debe ser mucho más sustancial y así se lo trasladamos para que nos den su opinión desde el punto de vista urbanístico.</i>
			08/11/2010.- REMISIÓN de SUGERENCIAS Y DOCUMENTO DE REFERENCIA sobre el AVANCE del

INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
			POM al Ayuntamiento de Esquivias. Se indican entidades consultadas. Se indican las cuestiones más significativas del informe: <i>"Se considera conveniente plantear un crecimiento urbano más racional, que permita compatibilizar el legítimo desarrollo socioeconómico del municipio con la conservación de los recursos naturales y bienes de dominio público que sustenta..."</i> <i>"El desarrollo de los sectores debe ser gradual, comenzando en la parte más próxima al casco actual, y no pudiendo desarrollarse sectores aislados debido a los efectos negativos que ocasionaría. También deben ser graduales los crecimientos industriales y además deben apoyarse en las vías de acceso al municipio"</i> <i>"...las áreas de captación de agua y todos los cursos de agua, tanto permanentes como temporales, junto con sus zonas de protección..., a excepción de los tramos que atraviesen Suelo Urbano o Urbanizable, sobre los que se deberá realizar un Estudio Hidrológico y Riesgos de Avenidas...Este estudio deberá ser aprobado por la Confederación Hidrográfica, que además delimitará las bandas de protección de los cauces junto con el Servicio competente de Áreas Protegidas ..."</i> <i>"...las vías pecuarias presentes en el término municipal, más una franja de 5m a cada lado..."</i> <i>"Se clasificará como suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural todos los Hábitats de Protección Especial incluidas las formaciones boscosas naturales."</i>



INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
2. Dirección General de política forestal. Consejería de Agricultura		NO	Vía pecuaria: Colada de Illescas. Según el Servicio de Evaluación Ambiental en su informe de fecha 08/11/2010, emite informe el Servicio de Desarrollo Rural, en la fase de consultas al documento de inicio del AVANCE del POM, aunque no se aporta el informe. El Servicio de Evaluación Ambiental establece que se clasificarán como SRnUP Ambiental "...las vías pecuarias presentes en el término municipal, más una franja de 5m a cada lado..."
3. Servicio Provincial de Áreas protegidas y biodiversidad. SSPP de la consejería de Agricultura.		NO	Monte público: "El Cerro de Tres Cabezas" o de la Cruz o de Santa Bárbara. Los terrenos pertenecientes al mismo se sitúan en dos recintos separados. Según el Servicio de Evaluación Ambiental en su informe de fecha 08/11/2010, se emite informe por este Servicio en la fase de consultas al documento de inicio del AVANCE del POM, aunque no se aporta el informe. "El servicio Provincial de la D.G. de Áreas Protegidas y Biodiversidad propone establecer una franja perimetral de 100m de anchura de terrenos clasificados como suelo rústico entorno a los terrenos clasificados como SRnU Especial Protección, con el objetivo de reducir los posibles efectos negativos del crecimiento urbanístico...", "Se estima conveniente que se sitúen zonas verdes en la colindancia con los recintos del MUP (monte de utilidad pública), con el fin de amortiguar la afección sobre estos terrenos de dominio público."
4. Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha.		NO	Según el Servicio de Evaluación Ambiental en su informe de fecha 08/11/2010, informa este Organismo

INFORMES SECTORIALES		Aportad o		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
				en la fase de consultas al documento de inicio del AVANCE del POM, aunque no se aporta el informe.
5. Servicio de Salud Pública de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.			NO	
6. Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre Abastecimiento y afecciones.			NO	NECESARIO. Cauces: Arroyo de San Bernabé, al suroeste. Arroyo Estacional en el noroeste del término. Arroyo de la fuente de Seseña, al noreste Según el Servicio de Evaluación Ambiental, informa este Organismo en la fase de consultas al documento de inicio del AVANCE del POM, aunque no se aporta el informe.
7. Infraestructuras del Agua de Castilla la Mancha. Agencia del Agua de Castilla la Mancha.	Abastecimiento		SI	24/07/2013.- INFORME EN MATERIA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. <i>"Según la documentación presentada en este caso por el municipio de Esquivias, la demanda de agua prevista para el POM, se estima en 260,42 l/s, que incluye el abastecimiento de una superficie industrial de 252,29 Ha (sobre una población actual de 5.507 hab...), el abastecimiento de usos dotacionales y el riego de zonas verdes..."</i> <i>El Sistema de Picadas se abastece desde los Embalses de Picadas y Almoguera a partir de la Estación de tratamiento de Agua Potable de Valmojado..., y de la estación de tratamiento de Agua Potable de la Sagra</i>



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

INFORMES SECTORIALES		Aportad o		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
				Este..." Con la ejecución de la obra de bombeo de Valmojado, se ha aumentado la capacidad de tratamiento en 1000 l/s adicionales..." Todos los beneficiarios de dicho sistema tienen derecho al uso conjunto e indistinto del caudal asignado a este sistema de abastecimiento, que para la provincia de Toledo asciende a 1.500 l/s... Teniendo en cuenta los planes y programas informados..., se ha solicitado un caudal total de 4.312,19 l/s, de los cuales 260,42 l/s han sido solicitados por parte de este municipio... es por esto que Infraestructuras del Agua de Castilla la Mancha se ve en la necesidad de solicitar a los Ayuntamientos que establezcan prioridades entre los desarrollos que han planteado y que están tramitando..."
8. Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica. Agencia del Agua de Castilla la Mancha.	Saneamiento o y depuración	SI		14/05/2013.- INFORME SOBRE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN. "...LA Agencia del Agua no tiene competencias ni gestiona su servicio. Esquivias vierte sus aguas negras en la EDAR de Yeles, que construyó la Dirección General del Agua, en la que se tratan los vertidos de Yeles, Esquivias y Ugena. Esta EDAR está diseñada para una población de 26.000 hab-eq... Actualmente está prevista la ampliación de dicha depuradora por la mancomunidad de la Sagra Alta. Dado que la actual explotadora de esta EDAR es la mancomunidad de la Sagra Alta, será esta quien en función de los vertidos actuales, los vertidos previstos en actuación, la capacidad de la EDAR y la de los colectores generales, determine la posibilidad de

INFORMES SECTORIALES		Aportado		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
				<i>admisión de dicho vertido."</i>
9.	MANCOMUNIDAD DE LA SAGRA ALTA, entidad competente en la explotación de la EDAR de Yeles y de la red general de saneamiento.		NO	Necesario informe sobre la capacidad de la EDAR para admitir los vertidos propuestos en el POM.
10.	Aguas de la Cuenca del Tajo		NO	
11.	Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado.		-	No hay carreteras afectadas.
12.	Dirección General de Carreteras. Consejería de Fomento.		NO	Carreteras afectadas: - CM-4010, conecta Esquivias con la A-41, a través de Yeles al oeste, y con Seseña al este. - Autovía de la Sagra, CM-41
13.	Diputación Prov. de Toledo		NO	- TO-2142-V, que conecta Esquivias con Borox.
14.	D.G. Infraestructuras Ferroviarias. Ministerio de Fomento.		NO	Línea AVE Madrid- Sevilla.
15.	D.G. Planificación. Ministerio de Fomento		NO	
16.	Servicio de Patrimonio Cultural de los SSPP de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.			
17.	Servicio de			



INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
Patrimonio y Arqueología. Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura.			
18. COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE TOLEDO, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.	SI		15/04/2013. ACUERDO DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE TOLEDO. Requiere la subsanación de los varios aspectos con el fin de poder emitir el acuerdo correspondiente.
19. SSPP de la Consejería de Sanidad y Asuntos sociales (informe en materia de Accesibilidad)	SI		05/08/2013.- INFORME nº2 relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad. <i>"...no se consideran subsanadas las observaciones realizadas en el informe anterior, por lo que se reiteran...."</i> - Dentro de los objetivos del POM se debería incluir la necesidad de hacer accesible el municipio para posibilitar el uso por parte de todos los ciudadanos... - Se deberá aportar un análisis detallado del viario y los espacios libres de uso público existentes, tanto a nivel gráfico como escrito, con objeto de establecer un diagnóstico sobre su grado de accesibilidad y sobre la viabilidad de su adaptación... De acuerdo con este diagnóstico se deberá incorporar al presente POM (Memoria Justificativa) un programa específico de actuación en materia de accesibilidad... - Entre los planos de OD se completará el plano de alineaciones y rasantes donde se señalarán éstas, además de en el Suelo Urbano Consolidado, en el no consolidado y en el Urbanizable, al menos en los puntos de intersección de los viales, de forma que se

INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
			justifique el cumplimiento de las pendientes máximas para los itinerarios peatonales accesibles... 4. En la relación de normativa sectorial que se incluya en el POM se contemplará la de accesibilidad... 08/03/2010.- INFORME sobre cumplimiento de normativa en materia de accesibilidad.
20. Entidad competente en materia de Bienestar Social		NO	Debe solicitarse
21. SESCOAM. D.G. de Gestión Económica e Infraestructuras.		NO	
22. Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.	SI		Informe favorable indicando que en el desarrollo del Plan de Ordenación, en base al crecimiento poblacional previsto y en las actuaciones de uso mayoritario residencial, en función del número de viviendas propuestas se garanticen las reservas para uso educativo y deportivo previstas en los Anexos IV y V de la DA Única del Reglamento de Planeamiento.
23. Servicio de Minas de los SSPP de la Consejería de Fomento.		NO	Según la Memoria aproximadamente el 64% del término municipal está sujeto a derechos mineros
24. D.G. Telecomunicaciones. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. (Necesidades de redes pública de comunicaciones electrónicas)		NO	
25. Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación			



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

INFORMES SECTORIALES	Aportad o		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
Civil.			
26. Ministerio de Defensa			
27. Entidad competente en las líneas eléctricas de alta tensión que cruzan el municipio.		NO	El municipio es atravesado por tres líneas de alta tensión, una de N-S, y otras dos de O-E.
28. Empresa concesionaria de suministro eléctrico.		NO	
29. Empresa concesionaria de suministro de gas.		NO	El municipio es atravesado por una red de transporte de gas que no aparece en los planos de ordenación.
30. Compañía Telefónica		NO	
31. Empresa Concesionaria / Municipal de agua		NO	
32. Dictamen Municipios colindantes		NO	

Tras la referencia a los informes sectoriales que constan en el expediente, la Sra. Presidenta de la Comisión, en referencia a los informes que se emiten sobre disponibilidad de recursos hídricos propone que los acuerdos de resolución, desistimiento y caducidad relativos a Programas de Actuación Urbanizadora tramitados se notifiquen tanto a la Agencia del Agua como a las Confederaciones Hidrográficas correspondientes para que no sean tenidos en cuenta por dichos órganos a la hora de emitir informe sobre disponibilidad de recursos. Al respecto, el Ponente comenta que quizás sería mejor que esta información la remitieran los Ayuntamientos.

3.- 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 **012/10 PL. Plan de Ordenación Municipal** promovido por el **Ayuntamiento** de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la tramitación:

- Debe acreditarse el anuncio de las diferentes exposiciones públicas en un periódico de gran difusión en Castilla la Mancha.
- Aportar todas las alegaciones en las diferentes exposiciones públicas y contestaciones a las mismas.
- Deben aportarse las solicitudes de informe a los organismos o administraciones afectadas y acuses de recibo para comprobar que han sido consultadas. Se certificará por el secretario del Ayuntamiento que no hay más organismos o administraciones afectadas que las consultadas.
- Deben aportarse todos los informes emitidos, entre lo que destacan los siguientes:
 - **Acuerdo de la Consejería de Agricultura sobre la Memoria Ambiental del POM** en el trámite preceptivo de Evaluación Ambiental.
 - **Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente**, sobre abastecimiento y afecciones a cauces, por aplicación del art. 25 de RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la Ley de Aguas. (El efecto del silencio es negativo)
 - **Es necesario el informe de la MANCOMUNIDAD DE LA SAGRA ALTA**, entidad competente en la explotación de la EDAR de Yeles y de la red general de saneamiento, sobre la capacidad de estas infraestructuras para admitir los vertidos propuestos en el POM.
- En cuanto al informe de la **Entidad de derecho público Infraestructuras del Agua de Castilla la Mancha**, establece que: *"Todos los beneficiarios de dicho sistema tienen derecho al uso conjunto e indistinto del caudal asignado a este sistema de*



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

abastecimiento, que para la provincia de Toledo asciende a 1.500 l/s...Teniendo en cuenta los planes y programas informados de los municipios integrantes del sistema de abastecimiento, se ha solicitado un caudal total de 4.312,19 l/s, de los cuales 260,42 l/s han sido solicitados por parte de este municipio... es por esto que Infraestructuras del Agua de Castilla la Mancha se ve en la necesidad de solicitar a los Ayuntamientos que establezcan prioridades entre los desarrollos que han planteado y que están tramitando..."Este informe refleja que se han informado más planes y programas que los que soportaría el sistema de abastecimiento, por lo que la existencia de recurso no queda garantizada si todos ellos se desarrollaran.

- **Necesario informe de Aguas de la Cuenca del Tajo**, si tuviera competencias en la gestión del recurso del agua.
- Informe de la **Dirección Gral. de Carreteras de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial**, sobre afección de carreteras y ruido, esto último por mandato del art.11 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, desarrollo de la Ley 37/2003 de Ruido, del Ministerio de Fomento y/o de la Diputación Prov. de Toledo en cuanto a la afección a carreteras de su competencia. Dado que se propone el desdoblamiento de la variante deberá consultarse específicamente sobre este extremo.
- Informe de una **entidad competente en materia de Bienestar Social**, necesario, en aplicación del art.135 RP.
- **ACUERDO FAVORABLE** de la COMISIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE TOLEDO de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes, relativo a las posibles afecciones al Patrimonio Histórico (art. 20 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha): Aportar los requerimientos de fecha 05/05/2010 y 06/08/2010 previos al acuerdo de la Comisión de fecha 15 de abril, a los que se hace referencia en el mismo, para poder comprobar que se han rectificado los aspectos en ellos citados.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. (Necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, en aplicación del art. 26 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones).

- Informe la Consejería de Fomento en materia de Minas por la afección minera del municipio.
- Dictamen de los municipios colindantes, en aplicación del art. 36.2.c TRLOTAU y art. 135.2.B.
- Informe de la Dirección General de infraestructuras ferroviarias del Ministerio de Fomento, por afección a la línea de AVE Madrid-Sevilla, y sobre ruido en aplicación art. 11.2 Real Decreto 1367/2007 de desarrollo de la Ley de ruido.
- Informe de la Administración General del estado, si afecta al ejercicio de competencias estatales, y en particular, en los casos que afecte a la red de transporte de energía eléctrica y red básica de transporte de gas natural. D A 2ª, apartado 4 y D.A. 12 de la Ley 13/2003 del Contrato de Concesión de obras públicas.
- Informe del SESCOAM, D.G de Gestión Económica e Infraestructuras.
- Informe de entidad competente en las redes eléctricas de media-alta tensión que cruzan el municipio y la línea de transporte de gas.
- Informe de entidad competente en la red de transporte de gas que cruza el municipio.
- Informes de compañías de suministro de servicios eléctricos, gas, telefónica, etc... que pudieran ser necesarios.
- Cualquier otro informe de cualquier otra administración cuyos bienes resulten afectados, vinculante en el caso de la administración del estado.

2.- En cuanto a la documentación aportada:

2.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN.

✓ La documentación escrita aportada se ha imprimido en escala de grises, por lo que no se entienden las tablas y representaciones gráficas incluidas en los textos, que representan con colores datos justificativos o de análisis del POM. La documentación que se aporte para aprobación definitiva deberá aportarse a color, o si no es así cambiar la definición de los gráficos.

✓ En cuanto al punto 3.4. Afecciones, se establecen unos anchos de protección de las vías pecuarias de 3m a cada lado que no se corresponde con lo que establece la Consejería de competente en vías pecuarias. En el informe de sugerencias al documento de inicio se



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

establecen 5m de protección a ambos lados de la anchura legal de la Colada. Corregir esto.

- ✓ En relación con las redes de abastecimiento y saneamiento se establecen unas zonas de servidumbre de 4m a ambos lados del eje de la tubería, donde se indica que no se permitirán edificaciones ni otros movimientos de tierras. Estas redes deben quedar correctamente dibujadas en el plano de infraestructuras correspondientes con su correspondiente protección e incluir estas determinaciones en Normas.
- ✓ La cuantificación de la superficie edificable preexistente en el Suelo Urbano Consolidado que se indica en las tablas de las ZOUs existentes, incluidas en el punto 5.5 de la Memoria Informativa y en el plano I-16, no coincide con la expresada en el apartado 5.3.1.1. "Cuantificación de los equipamientos y Espacios libres existentes" de la Memoria Informativa, de 692.015 m² edificables. Aclarar esto.

2.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA:

El POM incluye los siguientes apartados en correspondencia con la NTP:

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

Se enumeran los siguientes objetivos:

1. Adaptar el planeamiento municipal a la legalidad urbanística vigente
2. Proteger aquellos espacios y elementos ambientalmente valiosos de Esquivias

En este punto el POM establece como objetivo, proteger el "Cerro de Tres Cabezas" como SRnU Protección Natural, elemento que no se localiza en la documentación gráfica aportada. Tampoco se localiza la colada de Illescas, (aunque sí está dibujada), ni los cerros de La Campana, ni Taragudo. Es necesario que la documentación gráfica rotule convenientemente estos elementos para su fácil localización y comprensión.

3. Establecer las medidas de protección necesarias para preservar la riqueza arqueológica

4. Clasificar suelo urbanizable para atender al desarrollo residencial y productivo.

"Las anteriores NN SS tienen prácticamente agotado su suelo, por lo que no cabe la alternativa 0 (no clasificar más suelo). De los cuatro escenarios o alternativas correspondientes a sendas hipótesis de crecimiento demográfico del municipio expuestos en la Memoria de Información (Lineal de ciclo medio, Lineal de ciclo corto, Progresiva de ciclo reciente y Progresiva tendencial) el POM adopta la cuarta hipótesis (**12.963 habitantes en 2.022**), que prevé el inicio de procesos de expansión demográfica basados en un más que esperable apuntamiento de la curva de crecimiento."

5. Prever suelo para uso terciario

6. Dotar al municipio de los equipamientos y zonas verdes al servicio de toda la población

"...del POM habrá de posibilitar la obtención del oportuno suelo del Sistema General de Espacios Libres para la instalación de un parque urbano."

"...carece de suelo clasificado para la instalación de un tanatorio y de un recinto ferial...Sistema general de dotaciones."

7. Mejorar la conectividad viaria y la calidad ambiental del casco antiguo

"...diseñando un viario de circunvalación con una alta carga de plazas de aparcamiento anejas..."

8. Mantener el modelo existente de segregación de usos residenciales y productivos

9. Ampliar la "paleta" tipológica

"...nuevas zonas de ordenación... para usos residenciales la edificación multifamiliar en manzana cerrada y/o abierta...para usos productivos la industria aislada..."

10. Respetar los parámetros de aprovechamiento del anterior planeamiento

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1.1 MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO Y DIRECTRICES DE OCUPACIÓN.

1.1.1 LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

En cuanto a las limitaciones impuestas por la planificación territorial, se establece en la Memoria Justificativa del POM que este ha de cumplir con lo establecido en el POT-ET de ámbito regional, aprobado definitivamente. Corregir esta errata, pues el POT solo cuenta con aprobación inicial, por lo que no es de aplicación.

1.1.2 CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

En cuanto a este punto, se establece lo siguiente:

"...modelo compacto, que es el que mejor adecua los crecimientos urbanos previstos a las características de compacidad de la estructura urbana preexistente, frente a un modelo difuso."

La compactación del núcleo urbano residencial se pierde en la parte este, extendiéndose a lo largo de la carretera de acceso a la población (Sector SR.06 Quijote Esquivias). Sería más lógico que la vía de ronda, elemento de circunvalación y compactación del núcleo residencial, funcionara realmente como tal, circunvalando el núcleo urbano ya desarrollado. No se entiende por qué esta vía, una vez se encuentra con el sector SR.09 "Camino del Techoso", rompe su forma curva, formando un quiebro perpendicular, con el objetivo de bordear el



sector 06 "Quijote Esquivias", cuando sería más funcional continuar con su forma, bordeando el suelo ya desarrollado. Además el trazado propuesto de la ronda, estará cortado en ese quiebro hasta que se desarrollen completamente los sectores citados, lo que puede significar incluso que nunca se lleguen a desarrollar y del mismo modo que la ronda nunca se llegue a cerrar.

- o *"La superficie de suelo urbanizable propuesta para los diferentes usos se ajusta a las proyecciones de población efectuadas para el año horizonte, mayorada con el correspondiente coeficiente de holgura indicado en el POT ET, de forma tal que no se clasifica más suelo del necesario."*

Respecto a este punto, el suelo urbanizable propuesto sobrepasa unas proyecciones de población razonables, basadas en la evolución demográfica del propio municipio, según los datos del INE.

- o *"...frente al ... la vivienda unifamiliar adosada, el POM propone tipologías multifamiliares en manzana cerrada/abierta, más sostenibles que las aquellas por cuanto ocupan menos territorio"*
- o *"...diseñando una Vía de Ronda que evita tener que atravesar el tortuoso viario del casco antiguo, lo que posibilita ganar espacio para el viandante mediante nuevas peatonalizaciones."*
- o *"...suelo rústico busca proteger de la urbanización aquellos espacios ambientalmente más valiosos del término municipal"*

En cuanto a la gran cantidad de suelo en estado rústico que se clasifica como urbanizable (3.850.800 m²), va en contra del mismo principio del desarrollo territorial y urbano sostenible, establecido en el art. 2 Real Decreto Legislativo 2/2008, TR de la ley del suelo estatal, que establece que se debe propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, y la igualdad de trato y oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a, entre otras medidas, **"la protección adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística"**.

1.1.3 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO.

- ✓ En el punto 4 de la Memoria Informativa del POM, "Análisis socio- económico del municipio", se analizan 4 proyecciones demográficas:

- Lineal de ciclo medio, al año 2022: 7.408 hab.
- Lineal de ciclo corto, al año 2022: 9.112 hab.
- Progresiva de ciclo reciente, al año 2022: 11.326 hab.
- Progresiva tendencial, al año 2022: 12.963 hab.

De estas proyecciones, se toma como tendencia futura de evolución de la población la última, la denominada "Progresiva Tendencial", que considera el inicio de procesos de expansión demográfica basados en un fuerte apuntamiento de la curva de crecimiento hasta valores próximos al actual crecimiento promedio de La Sagra, estimando un **horizonte poblacional en 2.022 de 12.963 hab.**

Según se concluye en la Memoria Informativa:

"Mientras en las lineales de ciclo medio y corto el cambio de la pirámide viene asociado a un crecimiento de los adultos intermedios y mayores, en los estratos entre los 45 y 70 años, el mayor flujo de población atraída en las hipótesis progresivas extiende el ensanchamiento hasta los grupos de adultos jóvenes, entre 20 y 35 años; en la hipótesis progresiva tendencial esta característica es aún más acusada, por el grado de ensanchamiento en los grupos infantiles y en los de adultos más jóvenes, presentando un perfil fuertemente rejuvenecido con un elevado potencial demográfico endógeno asociado."

La elección de esta proyección demográfica como la más adecuada no está justificada en la situación socio-económica actual; el crecimiento propuesto es exponencial, no es un modelo que identifique una evolución real de la población, sino que está basado en un fenómeno migratorio característico de la época de bonanza económica que hemos vivido. El análisis poblacional realizado se apoya en el POT aprobado inicialmente, que aunque no tiene validez jurídica, ha servido para la justificación de la previsión de habitantes, viviendas y superficies de suelo para los distintos usos. Sin embargo, el POT establece que, para definir la previsión de población a 12 años, se debe considerar como umbral, una evolución demográfica anual equivalente a la que resulta de aplicar una *"tasa media del crecimiento correspondiente al plazo de ejecución del planeamiento anterior"*, lo cual ha sido más que superado en este caso, al utilizar la técnica de proyección poblacional más expansiva.

En la página 90 de la memoria informativa del POM se afirma que:

"...la ralentización del crecimiento en La Sagra como consecuencia de la coyuntura de crisis económica y la puesta en cuestión de un determinado modelo de crecimiento. Tal ralentización inmobiliaria, aunque juega un cierto e innegable papel en la escala local de Esquivias, está sin embargo lejos de ser determinante en el modelo de crecimiento del municipio, pues éste, según detalla el Documento de Avance, responde a patrones demográficos evolutivos locales y propios, alejados de los crecimientos de aluvión que caracterizan a otros municipios cercanos."

Esta justificación, muy acertada, se contradice con la elección de una tendencia de crecimiento "progresiva tendencial", basada principalmente en el "crecimiento de aluvión" que ha caracterizado a muchos de los municipios cercanos, debido a la atracción tanto de extranjeros como de población proveniente de otras comunidades, y de su potencial endógeno asociado.

✓ Por otro lado, la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, norma que constituye legislación básica estatal, explica en su preámbulo punto I:

"La tradición urbanística española... se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades..."



"España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años. Esta situación se agrava cuando se observa que gran parte de estos suelos se encuentran situados en entornos donde no es previsible ningún incremento de demanda en los próximos años. A ello se une el dato significativo de vivienda nueva vacía, 723.043 viviendas. Tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva".

Y añade en el punto III:

*"La regulación que contiene esta norma se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida –dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis–, de la recuperación y reactivación –de cara sobre todo al empleo– del sector de la construcción. Dicha salida, en un **contexto de improcedencia de políticas de expansión**, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, sólo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente."*

Esta ley, recientemente aprobada, da respuesta a las exigencias que vienen impuestas y demandadas por numerosas directivas europeas para la consecución de un medio urbano sostenible y constituye normativa básica estatal. **Debe replantearse, por tanto, el modelo territorial en base a estos principios, de modo que la intervención urbanística en el territorio se dirija hacia la regeneración y rehabilitación urbana y no, hacia la expansión del territorio, generando nueva ciudad y nuevas viviendas, lo cual ha quedado demostrado a lo largo de la última década, es totalmente insostenible.**

En cuanto al apartado **1.1.5.1. "Necesidades de suelo residencial y limitaciones derivadas del POT ET"**.

El coeficiente de holgura se debe aplicar sobre el incremento de habitantes o de viviendas, y no sobre el total. Es decir, si la demanda total de viviendas es, según se explica en la Memoria Justificativa, de 5.251 viv (para el horizonte poblacional propuesto de 12.963 hab), y las viviendas existentes según el INE son 3.425 viv, se debe clasificar suelo para la variación de viviendas, que será de 1.826 viv. Es a este número de viviendas al que se le debe aplicar el coeficiente de holgura, y no al total, reduciendo significativamente la cantidad de suelo residencial necesaria, en suelo urbano no consolidado y urbanizable, para dar cabida a la demanda de viviendas.

Por otro lado, igual de censurable que la técnica de proyección de población elegida, es el coeficiente de holgura adoptado, que es el máximo que proponía el documento del POT, y que no está justificado por lo que debe revisarse. Como ya se ha dicho, en la coyuntura económica actual, no es justificable esta desmedida expansión del territorio.

La proyección del suelo productivo, al estar basada en la demanda de viviendas adoptada, es desmedida, del mismo modo que el coeficiente de holgura adoptado, de 2,25, que debería revisarse también. No obstante, en cuanto se revisen los cálculos de demanda, y se apliquen los coeficientes de holgura sólo al incremento de población y no la total, se reducirá significativamente la cantidad de suelo a reclasificar.

- ✓ En relación con este apartado ya se realizaron las consideraciones indicadas en el informe al Avance del POM de fecha 27/07/2010 (correspondiente al art. 36.1 TRALOTAU y art. 134 RPLOTAU), emitido por el Servicio de Planeamiento (ahora de Urbanismo) de estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, donde se establecía lo siguiente:

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

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

1. El modelo de evolución urbana se articula en torno a unas **previsiones de crecimiento basadas en una tendencia fuertemente acelerada** estableciendo un crecimiento que **decuplicaría la población actual**. Se clasifica como suelo urbanizable más de **6 millones de metros cuadrados**, 2,4 de uso global residencial y 3,6 de uso industrial, (3.3 veces la superficie de suelo que se clasifica como urbano, consolidado y no consolidado).

El **44% del suelo urbano no consolidado** previsto en las NN.SS. de uso residencial está sin desarrollar y el **100% de uso industrial**, y el **42%** de los terrenos clasificados como suelo **urbanizable** de uso **residencial** y el **17 % de uso industrial** están sin desarrollar (si bien se ha reclasificado una superficie equivalente al 12% de uso residencial y 3% de uso industrial). Así mismo, según se indica en la Memoria Informativa, actualmente **hay un 35% de viviendas vacías, secundarias, en construcción o con fines de inversión** previendo que este porcentaje disminuirá hasta llegar al 30%.

Por lo que es preciso replantear estas expectativas de crecimiento y definir un modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio acorde con el tamaño del municipio, clasificando exclusivamente **"el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural"** tal y como establece el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL).

Se observa que en la nueva versión del POM aportada, se han reducido los suelos urbanizables previstos respecto al modelo propuesto en el AVANCE, pero aun así sigue siendo excesivo.

	AVANCE POM Documento de fecha Noviembre 2009	CONCERTACIÓN POM Documento de fecha febrero 2011
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	2.311.702 m ²	1.139.100 m ²
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	3.576.615 m ²	2.711.700 m ²



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

TOTAL		
SUELO URBANIZABLE	5.888.317 m²	3.850.800 m²

Se puede comprobar que la reducción de suelo urbanizable respecto al documento correspondiente al AVANCE del POM es de 2.037.517m² (1.172.602 de uso residencial, y 864.915 de uso industrial).

Aun así, sigue siendo desproporcionada la cantidad de suelo urbanizable propuesta.

✓ **Otros condicionantes del Modelo.**

Deben incluirse los siguientes puntos:

- Criterios adoptados para la localización de los nuevos desarrollos urbanos.
- Criterios de localización de actividades susceptibles de provocar tráfico intenso.
- La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.
- Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.

Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

- ✓ **En cuanto al área urbanizable industrial**, sería razonable distanciarla del núcleo para aminorar los efectos que pudieran originar los usos industriales implantados, teniendo en cuenta el vigente Reglamento de actividades molestas, insalubres y peligrosas, que establece distancias mínimas en las actividades insalubres y peligrosas de 2000m, las cuales no tendrían cabida en el suelo propuesto. No obstante, el modelo establecido, situando los usos industriales al otro lado de la carretera de circunvalación es razonable, aunque debiera valorarse una ubicación más compacta, colocando las industrias que pudieran provocar más molestias en la posición más alejada, (la propuesta se extiende arropando el núcleo urbano por el sur y el oeste).

- ✓ **En cuanto al punto "1.1.9.1, La propuesta viaria".**

Deberá incorporarse en la Memoria un esquema gráfico indicativo de los tramos que componen la Vía de Ronda propuesta, que ayuden a entender la exposición escrita, pues es confusa en algunos casos. Por ejemplo, cuando se dice que el tercer tramo de ronda da frente la UAR 05, o cuando se refiere a caminos que no aparecen identificados en plano, o aparecen con otros nombres.

1.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- **Suelo Urbano:**

Suelo Urbano Consolidado:

- ✓ Sólo se clasificarán como Suelo Urbano Consolidado, aquellos polígonos de suelo urbano que hayan sido tramitados conforme a la normativa aplicable en cada caso, y cuando hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. Deberá incorporarse para tal efecto el acta de recepción de las obras de urbanización. En los casos donde la tramitación no se ha realizado correctamente conforme a normativa, deberá estudiarse y analizarse la procedencia de delimitar actuaciones de regularización urbanística si procediera.
- ✓ Deberán incorporarse en la Memoria Informativa las fichas de los polígonos que se han desarrollado, definiendo las condiciones de ordenación final de los mismos, y las cesiones realizadas.

Suelo Urbano no Consolidado:

- ✓ Respecto a las UAs provenientes de polígonos de las NNSS vigentes que no han sido desarrollados, debe valorarse si son Suelo Urbano no Consolidado por reunir los requisitos previstos en el art. 45.A.b TRLOTAU, o si por el contrario deben clasificarse como Suelo Urbanizable.
- ✓ Aquellas parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado por las NNSS, para las que el POM propone un cambio de uso a otro de mayor rentabilidad económica, y por tanto un aumento del aprovechamiento respecto al preexistente, se clasificarán como suelo urbano no consolidado. Este es el caso del paso de uso industrial a uso residencial, por ejemplo, la "Cooperativa Cervantina" que está ubicada encima del Polígono 9 de las NNSS, donde se deberá revisar si hay incremento de edificabilidad respecto a la preexistente, y si procede, delimitar la correspondiente UA de Suelo Urbano no Consolidado.

Debajo de la UAR 02 Polígono 4, aparece otra industria, clasificada como S. Urbano Consolidado en las NNSS, que queda ahora clasificada con uso pormenorizado comercial y terciario, con lo que deja la industria existente en situación de fuera de ordenación, cuyo régimen debe quedar definido. En este caso deberá justificarse igualmente que no hay incremento de aprovechamiento respecto al preexistente.

✓ En cuanto a los polígonos no desarrollados ni urbanizados de las NNSS que se incorporan a la gestión del POM son:

P2, P3, P4, P8, P10, P12B, P14, P15, P16, P18, P20.

EXP3, en las NNSS, es un polígono de uso industrial. En el plano OE-2 del POM aparece clasificado como suelo Urbano no Consolidado de uso mayoritario residencial dentro de la UAR-09, quedando de un uso pormenorizado de equipamiento en la Ordenación Detallada de la unidad. La industria que queda en esa parcela deberá quedar en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad de uso y su régimen debe quedar perfectamente definido.

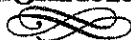
Los polígonos desarrollados y urbanizados son:

P1, P5, P6, P7, P9, P11, P12, P13, P17, P19 y P21, de los cuales para el P6, P7, P9, P12 y P21 debe aclararse cómo se ha tramitado su desarrollo.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Respecto al P7, sólo se tiene conocimiento de la tramitación de P-7b (Exp 154/02 PL).

El P6, tiene informe desfavorable con varios recursos contenciosos no estimados.

El P12, no ha sido tramitado PAU alguno. Aparece subdividido, y una de las partes P12A, aparece como desarrollada, no habiendo sido registrada su tramitación en esta Consejería.

El P11, está urbanizado, sólo debía resolver un problema de alcantarillado, según se explica en la Memoria.

El P21, se explica que se subdividió en dos P21A y P21B pero no tenemos constancia de la tramitación de su desarrollo. Justificarlo.

- **Suelo Urbanizable:**

- ✓ Los sectores de las NNSS desarrollados son:

S1, S2 y S6, S3, S5, S8, S9, S11.

Al igual que en el caso de los polígonos de suelo urbano no consolidado, se deberán incorporar a la memoria informativa las fichas de desarrollo urbanísticas o resúmenes de la ordenación de los sectores desarrollados, indicando en cada caso, las cesiones realizadas y aportando el acta de recepción de las obras de urbanización.

- ✓ Los sectores no desarrollados son:

S7 y S10.

- ✓ Los sectores en trámite:

Sector S4. Según se explica, está pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento el PAU tramitado para su desarrollo, habiendo emitido informe la CPOTU el 29/10/2008. Debe tenerse en cuenta el art. 122 TRLOTAU, que establece el plazo para resolver sobre la aprobación definitiva y adjudicación del PAU, pudiendo quedar sin efecto si finalmente no se formaliza la adjudicación del mismo.

S9 según el redactor se encuentra urbanizado, pero no tenemos constancia de tramitación del PAU correspondiente. Justificar que se ha tramitado conforme a normativa y aportar el acta de recepción de las obras de urbanización para considerarlo suelo urbano consolidado.

- ✓ Las reclasificaciones de suelo rústico tramitadas a través de PAUs con PP de Mejora:

- **Urbanizados:**

Sector La Serna, Sector Virgen del Valle,

Igualmente se deben incluir las fichas de ordenación de cada PAU en la Memoria Informativa y aportar el acta de la recepción de las obras de urbanización en los casos en que han sido completamente urbanizados.

- **Aprobados y adjudicados:**

Sector Camino de Valdemoro, Sector Camino de Toledo.

En este caso, se seguirá con la ejecución de los PAUs aprobados definitivamente y adjudicados.

- No aprobados ni adjudicados.

Sector Virgen del Carmen: no se ha dado cumplimiento al acuerdo de la CPOTU para el PAU de su desarrollo, por lo que debe declararse la caducidad del expediente por el Ayuntamiento, y nulo el procedimiento. Se valorará su inclusión en el modelo del POM, sin tener en cuenta su anterior tramitación. Los límites del mismo deberán replantearse según el modelo de ordenación general.

El Calvario, sucede lo mismo que el anterior, sólo que aquí los límites del sector están condicionados por el suelo urbano y viario estructural.

Quijote Esquivias,

No se entiende el criterio de delimitación del sector 06 "Quijote Esquivias", que obedece a límites impuestos por una anterior tramitación de un PAU de iniciativa particular o gestión indirecta que pretendía su desarrollo, el cual fue informado desfavorablemente por la CPOTU por suponer la reconsideración total del modelo de ordenación territorial y urbanística de las NNSS vigentes. El análisis para determinar el nuevo modelo territorial del POM que se está tramitando, no tiene por qué tener en cuenta este tipo de actuaciones, derivadas de tramitaciones anteriores, que responden más a intereses particulares que al interés público que debe priorizar la ordenación general del territorio.

Camino de las Escuelas

Este sector no aparece en el punto "7.- Planeamiento en tramitación o ejecución" de la Memoria Informativa. Justificar.

✓ En la página 19 de la Memoria Justificativa se encuentran varias erratas:

- El sector R 10 "San Roque" está al oeste y no al este.
- El "Sector Camino de Rosalillo" es el I 05, y el sector "Autovía" es el I 06.

• **Suelo Rústico:**

Deberán describirse en el punto 1.2.3 de la memoria Justificativa las distintas categorías de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección a partir de los valores existentes.

El plano de ordenación OE-01, "Ordenación del término municipal", expresivo de las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico, es muy confuso debido a la gran cantidad de información que se superpone. Sería conveniente replantear su grafismo para facilitar su comprensión.

En este plano no se reconoce la vía pecuaria "Colada de Illescas", rotular su denominación y cambiar la trama pues apenas se distingue de las otras categorías. Quedaba más claro a color



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

como en el documento de avance. Se propone una protección a ambos lados de la Colada de 5 m, que deberá ratificar la Evaluación de Impacto ambiental.

Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los caminos que discurren por el término municipal, en aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, a no ser que los informes de Medio Ambiente determinen otra protección más restrictiva.

Se deben clasificar como SRnU Protección de Infraestructuras, las redes de transporte de energía eléctrica de alta tensión junto con su espacio de protección. Lo mismo para el gaseoducto que atraviesa el término municipal, en el que se deben acotar las distancias de seguridad que establezca su normativa sectorial aplicable si las hubiera. Las infraestructuras de servicios y equipamientos cuya funcionalidad deba preservarse también se clasificarán como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de infraestructuras, por ejemplo la red general de abastecimiento de agua de Picadas que circula por suelo rústico. Esta red cuando discurre por suelo urbano o urbanizable se calificará como SSGG de infraestructuras. Esos suelos deben quedar claramente delimitados en todos los planos de ordenación, tanto de ordenación estructural como detallada.

El cauce de San Bernabé, S. Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental, en el tramo donde está totalmente rodeado por suelo urbano o urbanizable, debe clasificarse la banda inmediatamente contigua al mismo, en aplicación de la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, como "Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural" si hay hábitats asociados, o como "Suelo Urbano" o "Urbanizable" con calificación zona verde, si no los hubiera. Para ello, será necesario por un lado, el informe de la entidad competente en Medio Natural para determinar la existencia o no de hábitats de protección y si los hubiera, la anchura de la banda de protección que debe dejarse a ambos lados del cauce, y por otro, el informe de la Confederación Hidrográfica competente para la fijación de la anchura de la banda mínima de protección del cauce, que en ningún caso será menor de 10 m desde el límite exterior. Una vez determinados estos aspectos se fijará la anchura que resulte mayor de entre las dos fijadas.

El sector "Camino Toledo" colindante con el Arroyo citado, según la Memoria Justificativa, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, aprobación que no consta en esta Consejería. El acuerdo que emitió la CPOTU de fecha 27/11/2008 sobre este PAU, era un informe condicionado a la subsanación de deficiencias, y a la obtención de informes favorables de las administraciones competentes, acerca de lo cual no se ha aportado nada posteriormente.

El acuerdo de la CPOTU decía lo siguiente:

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

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

...

"Previamente a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora por el Ayuntamiento Pleno deberá completarse y subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica."

No se puede considerar la aprobación del PAU correctamente tramitada, hasta que no se de cumplimiento a lo requerido por la CPOTU. Por otro lado, si finalmente no ha sido urbanizado, en contra de los plazos establecidos en convenio, no hay obligación de asumir la ordenación propuesta por el PAU, debiendo adaptarla a la legislación vigente.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo que se emitió para el PAU de fecha 22/11/2006, fue en sentido desfavorable por la no existencia de recursos suficientes en cuanto al abastecimiento de agua, y en cuanto a la afección a cauces, se solicitaba aportar previamente a su autorización una análisis de *"...la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años...al objeto de determinar si la urbanización es o no inundable por las mismas."*

Deberá dibujarse hasta dónde llega el cauce, que parece adentrarse en el parque del cementerio.

1.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB

La delimitación de UAs de S. Urbano no Consolidado y Sectores se incluye en el apartado 2.5 "Unidades de actuación y sectores" de la Memoria Justificativa, pero debería incluirse en este apartado al formar parte de la OE.

✓ La UA R08 "Pol 20", no se corresponde con el antiguo Polígono 20, tal y como se expone en la página 63 de la Memoria Justificativa. Corregir esto.

✓ Se respetarán las zonas verdes de la Urbanización "Los Cercados" tal y como aparecen en las NNSS vigentes, no computando su superficie como cesiones correspondientes a la UAR-10 (antes P-15 y 16).

✓ En sectores, como el SR-04 "Camino de las Escuelas" ó el SR-03 "El Calvario", cuyos PAUs no han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento por no haber subsanado el promotor las deficiencias detectadas en el informe de la CPOTU u otros requerimientos municipales, o simplemente por no haber continuado el promotor con la tramitación y por tanto, no haberse llegado a formalizar la adjudicación del PAU, y los aprobados, que por el



motivo sea no se hayan ejecutado o no se prevea su ejecución (en cuyo caso debiera resolverse la adjudicación), no existe obligación alguna de asumir en el POM la ordenación prevista en ellos, y si finalmente, decide asumirse, ésta deberá adaptarse a la legislación actual vigente.

- ✓ El Camino a Valdemoro, constituye parte de la delimitación de los sectores SR 05 "Camino de Valdemoro", UAR-08, SR-07 "Camino del Monte" y SR 098 "Camino del Techoso, y deberá incluirse en el ámbito de sus Unidades de Actuación al objeto de su ejecución o acondicionamiento. Por otro lado todos estos sectores y UA de SUnC están afectados por la línea de transporte de energía eléctrica que transcurre por el Camino, por lo que deberán respetarse las distancias de protección de la misma o su traslado o enterramiento, lo que se decida con el visto bueno de la compañía suministradora.
- ✓ La delimitación de los sectores no puede obedecer al exclusivo criterio de ajustarse a límites de propiedad o de carácter administrativo (art. 24.1.c TRLOTAU), como parece ser el caso del sector SI-07 "Carretera de Borox", en su zona sur donde colinda con una parcela edificada. Justificar la delimitación.
- ✓ El Plan de etapas debe incluir la ejecución previa de cuantas infraestructuras sean necesarias para la puesta en servicio de los desarrollos programados, tales como depósitos de agua, redes de distribución, depuradoras o su ampliación, etc.

El punto 1.1.7. "Capacidad de las infraestructuras existentes" de la Memoria Justificativa, establece la asignación a Esquivias de suministro de agua, antes de la puesta en funcionamiento de la obra de ampliación de los sistemas de Picadas y la traída de agua desde el pantano de Almoguera, desconociendo el caudal que quedará posteriormente a estas obras. Se especifica en este punto, que "el POM no prevé nuevas instalaciones de abastecimiento, ya que las existentes con sus ampliaciones ejecutadas, garantizan el abastecimiento...para el año horizonte." Esto último debe ser acreditado; una vez se conocen los datos de caudal de agua asignados a Esquivias al haberse finalizado las obras de ampliación del sistema de Picadas desde Almoguera, deberá comprobarse si los depósitos de agua son suficientes para abastecer todo el suelo programado, y si hubieran de ampliarse, deberá establecerse a partir de qué etapa de desarrollo se debe producir esta ampliación. Lo mismo para la depuradora, para la que habrá que calcular su suficiencia, determinando a partir de qué momento del plan de etapas será insuficiente y deberá ampliarse o implantar una nueva y dónde, si hubiera que prever suelo para ella. Todo esto debe determinar el orden de desarrollo que se establezca en el plan de etapas, y no solo estar basado en la cercanía al suelo urbano consolidado y en el enlace con la red viaria propuesta.

La entidad de derecho público "Infraestructuras del agua de Castilla la Mancha", establece en su informe de fecha 24/07/2013 que los beneficiarios del sistema de Picadas, tienen derecho a un uso conjunto e indistinto del caudal global asignado a la provincia de Toledo, que es de 1.500 l/s. Teniendo en cuenta los planes y programas informados de los municipios integrantes del sistema de abastecimiento, se ha solicitado un caudal total de 4.312,19 l/s, de los cuales 260,42 l/s han sido los solicitados para cubrir las necesidades del

POM de Esquivias, por lo que esta entidad se ve en la necesidad de solicitar al Ayuntamiento que establezca prioridades entre los desarrollos que han planteado.

Por tanto, puesto que no hay un caudal de agua asignado sólo al municipio, puesto que es de uso conjunto e indistinto por todos aquellos municipios integrantes del sistema de Picadas, el plan de etapas debe establecer las prioridades sobre los desarrollos planificados. La Memoria justificativa en su página 21 determina como parte de una "1ª etapa" prácticamente todo el suelo programado: todas las UAs de SUnC, todos los sectores residenciales, excepto el SR 08 y el SR.06, y todos los sectores industriales excepto el SI.06. Se recomienda establecer prioridades en función de disponibilidad de recursos, pues si se desarrollara todo el suelo programado en los diferentes municipios dependientes del sistema de Picadas no habría agua para todos.

1.4 Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas. Usos, intensidades y densidades .

- ✓ En la Memoria informativa, punto 5.3.2, pag. 127, se explica que la edificabilidad neta preexistente en el suelo urbano consolidado en la ZOU de casco antiguo es de $1,3 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$, según el estudio realizado en varias manzanas representativas del casco. A partir de este dato se calcula la intensidad bruta del ámbito, que se establece en las tablas de las ZOUs incluidas en la Memoria Justificativa, apartado 1.5, pág. 31. Explicar cómo se ha calculado la intensidad global o bruta en ésta y en el resto de las ZOUs de SUC, pues debería ser el resultado de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie de suelo del ámbito sin SSGG, y explicar qué significado tienen las abreviaturas "inc/supSG".

Tal y como se establece en las tablas citadas, la edificabilidad máxima de la ZOU entre la superficie del ámbito (sin SSGG), en el caso de ZOU casco sería: $484.879\text{m}^2\text{e} / 479.196,80\text{m}^2\text{s} = 1,012\text{m}^2/\text{m}^2$, y no lo establecido en las tablas.

Explicar también cómo se ha calculado la densidad poblacional, en el caso del suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta que se calcula a razón de 3 hab/Ha, en aplicación de la D. Preliminar del TRLOTAU. Igual para el SUnC, pues sólo parece estar bien calculada en las tres primeras ZOUs de la tabla.

En el SUnC, ZOU "UA R10, Polígonos 15/16", la edificabilidad máxima no es el resultado de multiplicar la superficie del ámbito por su edificabilidad bruta. Corregir esto.

En el caso de las ZOUs de S. Urbanizable, justificar los cálculos, del mismo modo que para el suelo urbano, de la densidad poblacional, y la edificabilidad bruta.

- ✓ La comprobación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad en las ZOUs de SUC, establecida en la Memoria Informativa, punto 5.5, deja claro que no hay suficientes zonas verdes y equipamientos locales en la mayoría de las ZOUs. Puesto que nivel de equipamiento general, según se justifica, es acorde con el tamaño del municipio, pero sin embargo hay un claro déficit de zonas verdes, tanto generales como locales, podría establecerse en las fichas de desarrollo de SUnC la necesidad de destinar preferentemente a zonas verdes las dotaciones locales que correspondan a cada Unidad de Actuación, en



aplicación del art. 21.4 RPLOTAU, que establece que se podrán decidir destinar a zonas verdes o a equipamientos en función de las necesidades del planeamiento.

1.5 Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio

- ✓ En SUC no procede la delimitación de áreas de Reparto, constituyendo cada solar un ámbito espacial de atribución de aprovechamiento, art. 32 RPLOTAU.
- ✓ En SUB los PP aprobados definitivamente con anterioridad a la redacción del POM, difieren en su Aprovechamiento Tipo más del 15% del de las áreas de reparto de igual uso global o pormenorizado mayoritario, por lo que si finalmente no se ejecutan, deberán corregirlo en esos términos.
- ✓ En este punto de la memoria justificativa se deberá justificar el cálculo del aprovechamiento tipo en cada área de reparto, indicando los SSGG adscritos, y si son interiores o exteriores al ámbito. También se debe calcular el "aprovechamiento tipo medio" de las áreas de reparto con un mismo uso global o pormenorizado en cada clase de suelo, a los efectos de determinar el porcentaje del aprovechamiento objetivo que se ha de ceder al ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, según lo establecido en el art. 68.2 y 69.1.c TRLOTAU.

1.6 Sistemas e infraestructuras generales

En el punto 1.7.1 de la Memoria Justificativa se hace referencia a la expropiación como modo de obtención de los SSGG. Este método no es nada recomendable, por ser la mayoría de las veces económicamente inviable para las administraciones públicas. Indicar exactamente qué se prevé obtener por expropiación y valorar estos costes en el estudio de sostenibilidad económica.

En este mismo punto se establece que los suelos correspondientes al desdoblamiento de las carreteras CM-4010 y TO-2142 se obtendrán por expropiación, se supone que a cargo de las administraciones titulares de las mismas, lo cual no está justificado, y necesitaría de un consentimiento al respecto por parte de estas administraciones (el desdoblamiento se supone que se refiere sólo a la doble calzada de las carreteras)

Se establece también que las zonas de servidumbre de las carreteras colindantes con los desarrollos propuestos por el POM, se obtendrán por cesión a la administración titular de las mismas. No obstante, estas zonas se deberán incluir dentro de los sectores correspondientes, como sistema general de infraestructuras, al objeto de su acondicionamiento previo a la cesión, incluyendo a los propietarios de estos terrenos en el reparto de beneficios y cargas. Los planos donde aparecen delimitados los sectores no han incluido la zona de servidumbre dentro de los mismos, lo cual debe ser corregido.

Diferenciar en el viario de Ronda los diferentes tramos que corresponden a cada sector, y en el caso de que queden colindantes con el sector o UA al que estén adscritos, incluirlos dentro de la delimitación de su ámbito de gestión (en el plano OE-02).

En el plano OE-04 se divide el SSGG de la vía de ronda y los SSGG de espacios libres entre las diferentes áreas de reparto, aunque por la escala se hace difícil su comprensión. Utilizar la ficha de desarrollo de cada ámbito para identificar gráficamente el plano de situación de cada sector o UA, incluyendo los SSGG exteriores y señalando los interiores, siguiendo el modelo de ficha de los Anexos de la NTP.

En sectores como el SR-04 "Camino de las Escuelas" ó el SR-03 "El Calvario", cuyos PAUs no han sido aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, por no haber subsanado el promotor las deficiencias detectadas en el informe de la CPOTU u otros requerimientos municipales, o simplemente por no haber continuado el promotor con la tramitación y por tanto, no haberse llegado a formalizar la adjudicación del PAU, no existe obligación alguna de asumir en el POM la ordenación prevista en ellos. El modelo del POM no puede estar condicionado por estas tramitaciones inconclusas. Por tanto, en estos casos y otros semejantes, deberá replantearse la ordenación, incluyendo en su ámbito de gestión, cuando proceda, la zona de servidumbre de las carreteras colindantes, como SSGG de infraestructuras, y viarios circundantes necesarios para asegurar una perfecta conexión con el resto de ámbitos, de manera que los propietarios de estos terrenos participen de la gestión del ese sector y por tanto, en el reparto del aprovechamiento privativo resultante de la misma.

En el punto 1.7.3 de la Memoria Justificativa se deberá justificar lo siguiente pues no se entiende:

"Por otra parte, con el desdoblamiento y desplazamiento hacia el sur de la CM 4010 en su acceso este a Esquivias, suelos que anteriormente estaban ocupados por la carretera (por lo que formaban parte del SG de Comunicaciones captado) pasan ahora a formar parte del SG de Espacios Libres."

Y respecto a lo siguiente:

"La ejecución y financiación de las obras de acondicionamiento y ajardinamiento de estos espacios libres dependen del Ayuntamiento".

La ejecución de las obras de acondicionamiento y ajardinamiento de los SSGG de espacios libres pueden adscribirse a los sectores correspondientes, no teniendo que cargar con esos gastos a la administración municipal. Todos estos costes deben incluirse en el informe de sostenibilidad económica si se cargan a la administración local.

- ✓ En el punto 1.7.3 de la Memoria Justificativa, se cuantifican los SSGG de espacios libres ya existentes y los que se van a obtener. En cuanto a los ya existentes se remiten al punto 4.4.7 de la memoria Informativa, no coincidiendo con los enumerados en la tabla de la página 41 de la Memoria justificativa. Revisar esto.

Localizar los SSGG de espacios libres ya obtenidos en el plano correspondiente para ayudar a entender mejor la justificación escrita, o incluir un detalle gráfico en la memoria localizándolos.



Se observa que el sector *El Calvario* invade en su superficie calificada con uso residencial la línea límite de edificación de la variante. Todo esto debe adaptarse a la normativa vigente y a la ordenación propuesta por el POM. Según la Disp. Transitoria sexta del TRLOTAU, solo los planes que tuvieran aprobados definitivamente los instrumentos de distribución de beneficios y cargas podrán continuar ejecutándose con arreglo a la legislación vigente a la fecha de su aprobación definitiva, por lo que no es el caso, al no haber sido aprobado el PAU de este sector definitivamente.

- ✓ En cuanto al estándar mínimo de SSGG de espacios libres, $15 \text{ m}^2 \text{ suelo} / 100 \text{ m}^2 \text{ edificables}$ de uso residencial, se deberá calcular en base a la superficie edificable residencial total, sin descontar un 30%, pues el TRLOTAU no prevé esta reducción. Revisar los cálculos para el total de edificabilidad residencial.
- ✓ No se definen los SSGG de infraestructuras y servicios urbanos, ni en planos ni en este apartado de la Memoria. El punto 1.7.4 de la Memoria Justificativa, establece que **"El POM no prevé nuevos elementos del SG de Infraestructuras, ya que los existentes o en construcción tienen capacidad suficiente para atender las necesidades de abastecimiento de agua y saneamiento de todo el suelo clasificado de urbano y urbanizable derivado de las proyecciones de población y empleo..."**, pero sin embargo añade que: **"considerando los coeficientes de holgura empleados, que multiplican por 2,5 el suelo residencial y por 2,25 el industrial clasificado, habría un déficit en la capacidad de almacenamiento de agua potable, que se prevé, llegado el caso, que cada sector de desarrollo resuelva en su propio ámbito (o costee la ampliación de los depósitos existentes)"**.

El SSGG de infraestructuras de servicios urbanos, debe calcularse para el horizonte poblacional, es decir para soportar el desarrollo máximo previsto por el POM (con los coeficientes de holgura que se hayan aplicado en su cálculo); por tanto, si se requieren nuevos depósitos para cubrir las necesidades totales de agua, tal y como se explica en la memoria justificativa, deberán preverse y adscribirse a los sectores correspondientes. El POM ha de justificar técnicamente la suficiencia de los SSGG y sus redes de infraestructuras y, establecer un plan de etapas que garantice las necesidades previamente a la aprobación de cada uno de los desarrollos previstos y, en caso de remitir a un Plan Especial de Infraestructuras, deberá estar aprobado antes de los desarrollos a los que sirva.

1.7 Objetivos del planeamiento de desarrollo

- ✓ Debe fijarse un orden de prioridades, en correspondencia con el plan de etapas, que regule las condiciones que posibiliten la incorporación de cada unidad o sector propuestos, en virtud de la ejecución o existencia de las infraestructuras generales y disponibilidad de los recursos necesarios. Para ello, como ya se ha dicho en el punto anterior, deben definirse previamente hasta donde llegan los recursos existentes y qué infraestructuras deben entrar en funcionamiento para posibilitar el desarrollo propuesto. No se puede dejar todas las fichas de desarrollo condicionadas al estudio posterior si no que el POM ya debe definir las y dimensionarlas.

- ✓ En el punto 1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo, revisar este texto en la parte final, que parece entrar en contradicción: *"Situación las cesiones para espacios libres de los diferentes ámbitos de desarrollo colindantes entre sí y, cuando las hubiere, con las zonas verdes ya consolidadas, de forma tal que se logre un sistema o red de espacios libres integrado que evite, cuando ello sea posible, soluciones de continuidad entre ellos."*

1.8 Criterios para la ordenación de suelo rústico

- ✓ En cuanto a los caminos, incluirlos en el apartado de SRnU Protección Infraestructuras, a no ser que se le quiera dar otra protección más restrictiva por algún motivo.
- ✓ En el apartado 1.9.1.5, Categoría de SRnU Protección de infraestructuras, donde establece la distancia de la línea de servidumbre de carreteras, establece: 25m para autopistas y autovías, y se debe añadir también 25m para variantes.
- ✓ En el caso de SRnU de Protección de infraestructuras de ferrocarril, se clasificarán los terrenos de dominio público y sus zonas de protección, hasta 8m desde las aristas exteriores de la explanación en suelo urbano consolidado, y hasta 70m en el resto de suelos, en aplicación de la normativa aplicable. No obstante se necesita el informe de la administración competente en la materia.

En cuanto a la franja de protección de las líneas eléctricas, deberá calcularse e indicarse, acotándose en plano. Se reitera que deben aparecer claramente delimitadas estas líneas en los planos de ordenación estructural y detallada.

Las infraestructuras generales, de líneas eléctricas, gaseoducto o similar (este último no aparece en el plano de afecciones), tuberías de suministro de agua de Picadas, y saneamiento general, determinarán en memoria y señalarán en plano las distancias de protección necesarias. Se delimitarán como SRnUP Infraestructuras, en aplicación del art. 4 RSR, y cuando formen parte de los desarrollos previstos por el Plan, se calificarán como SSGG de protección de infraestructuras, definiendo las condiciones y limitaciones impuestas por la legislación sectorial aplicable e indicándolas en las fichas de los sectores o UAs afectados. Es necesario, por tanto, el informe de la administración o entidad competente en cada infraestructura. Ubicar todos estos SSGG en los planos de ordenación.

✓ El Suelo Rústico no Urbanizable de protección estructural, subcategoría extractivo, debe comprender no sólo los terrenos dedicados a actividades extractivas, fuertemente transformados, sino también los suelos potencialmente más adecuados para esta actividad (art. 4.b RSR).

Debido a la afección minera en Esquivias, deberá ordenarse el suelo rústico, determinando qué suelo quiere preservarse de la actividad extractiva y cual no, motivando convenientemente el suelo que se pretende preservar, en aplicación del art. 122 de la Ley de Minas, tomando estas decisiones de ordenación no solo en función de su potencialidad extractiva, sino también la distancia a suelos urbanos o urbanizables, que constituyen el casco urbano presente y futuro.

1.9 Tratamiento de los bienes de dominio público.



- ✓ No son bienes de dominio público las parcelas de uso residencial correspondientes al 10% del aprovechamiento tipo de los ámbitos desarrollados, aunque sí pertenecen a los Patrimonios Públicos de suelo del municipio.

1.10 Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

- ✓ En la Memoria Justificativa, punto 1.12, página 50, primer párrafo, se explica que en suelos de uso global terciario, dotacional o residencial, no se permite localizar actividades clasificadas por el RAMINP como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Según esto, en el casco urbano residencial, no se podría ubicar ningún tipo de actividad clasificada, ni siquiera las compatibles con usos residenciales, como puede ser una carnicería, pescadería, discotecas, cine, teatro, etc. Revisar esto, pues hay muchas actividades que aunque clasificadas por el RAMINP pueden implantarse con las medidas correctoras necesarias.

✓ Por otro lado, se establece que en suelos de uso global terciario, dotacional o residencial sólo se podrán implantar usos industriales del grupo I y II, quedando prohibidos el resto de grupos.

Los grupos de actividades industriales I y II, se definen en las Normas urbanísticas, Capítulo 4, apartado 3.4.2, página 34, estableciendo, en el caso del Grupo II que: *"Comprende actividades solamente compatibles con usos residenciales cuando se ubican en edificios exclusivos...que no generan volúmenes importantes de tráfico rodado, ni son insalubres, nocivas, molestas o peligrosas."*

Aclarar esto, pues hay actividades como talleres artesanos, panaderías, y en general actividades de escasa entidad industrial o comercial, que aunque están clasificadas por el RAMINP, son compatibles con zonas residenciales aplicando las medidas correctoras necesarias.

En cuanto a las industrias fabriles, clasificadas como peligrosas o insalubres por el RAMINP, deben ubicarse de forma general a más de 2000 m por lo que no tienen cabida en el suelo industrial propuesto por estar ubicado todo él a menor distancia del núcleo habitado. Aclarar si se refieren a las actividades del grupo que denominan IV.

✓ Aclarar si lo que se dice en el último párrafo de este punto de la memoria acerca de las actividades del grupo IV según el cual *"están prohibidas en toda clase de suelo"*, se refiere sólo a suelo urbano y urbanizable, o también al suelo rústico.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

Se establece en el primer párrafo de la página 52 de la Memoria Justificativa que:

"A los efectos de dar cumplimiento a lo estipulado en el art. 41.2.b del RP, el POM ha de aportar la Ordenación Detallada de todos los sectores residenciales y productivos contiguos al

suelo urbano, que sean necesarios para absorber la demanda inmobiliaria del municipio a corto y medio plazo, y así lo hace este Avance."

A estos efectos, deberá establecerse la Ordenación Detallada del sector *SR.08. Camino de Madrid*, colindante con el Suelo Urbano no consolidado.

2.1 Viario, espacios libres públicos y redes de infraestructuras.

En este punto se establece que la trama viaria se adaptará a las redes de infraestructuras que sean inamovibles, cuyas franjas han de permanecer como suelo público sin edificar, haciendo referencia a la red general de distribución de agua de Almoguera a Picadas, sin embargo, en planos de OD de esquema de trazado de redes, se encuentran puntos donde esto no ha sido tenido en cuenta, por ejemplo, sería conveniente en el viario de borde norte del sector Quijote-Esquivias, recoger esta infraestructura dentro de su ámbito, siempre que otros factores no lo impidan. Por otro lado, el ST.01-Paseo de Galatea, incorpora el trazado de la tubería de suministro dentro de suelo con calificación terciario al igual que otra tubería de saneamiento, lo cual debe solucionarse.

Especialmente se encuentra este problema en las redes de alta tensión que cruzan el suelo urbano y urbanizable y que no siempre es posible su desplazamiento o enterramiento condicionando en gran modo la ordenación de los ámbitos por los que pasan. En este caso debe darse solución al problema de ordenación, y si se prevé el desvío de la línea o su enterramiento, debe ser propuesto e informado favorablemente por la entidad competente en esas líneas eléctricas.

En cuanto al viario que se describe, sería recomendable introducir secciones que expliquen gráficamente lo expuesto en este punto.

2.2 Localización de zonas verdes y equipamientos

- ✓ Las condiciones de localización de estas zonas, incluidas en este artículo, deberán indicarse en las fichas urbanísticas de desarrollo o en Normas.
- ✓ En este punto se debe comprobar el cumplimiento de las reservas de suelo dotacional obligatorias en las diferentes ZOUs, UAs y Sectores.

2.3 Ordenanzas tipológicas.

Se mencionarán para cada tipología edificatoria establecida, la altura máxima, número de plantas sobre y bajo rasante, ocupación, retranqueos, etc, justificando los parámetros adoptados.

2.4 Redes de infraestructura



- ✓ Lo dispuesto en este punto, y tal cual se ha planteado, debiera estar ubicado en el apartado "1.7. *Sistemas e infraestructuras generales*" y no en la parte de Ordenación Detallada. En su lugar, en este apartado 2.4, deberían describirse los criterios adoptados para fijar dimensiones y enlaces de las redes locales.
- ✓ Se establece en este punto lo siguiente:

"Por otra parte, hay que tener en cuenta que el POM clasifica como urbanizable más suelo del estrictamente necesario para la población y empleo proyectado, al utilizar coeficientes de holgura muy generosos que lo mayor (2,5 para el suelo residencial y 2,25 para el industrial), por lo que la demanda hídrica real sería menos de la mitad de la calculada en el siguiente cuadro."

No es un argumento válido para justificar la suficiencia de las infraestructuras generales, el exponer que los coeficientes de holgura aplicados en la previsión de suelo urbanizable son muy generosos. La demanda debe calcularse para el potencial de habitantes previstos por el planeamiento, incluyendo el debido a la aplicación de los coeficientes de holgura adoptados, y si realmente se estima que esta previsión es excesiva, deberían aplicarse otros coeficientes que se asemejen más a la realidad, y por tanto, reducir el suelo clasificado como urbanizable. Como ya se ha dicho en el apartado de "*Modelo de Evolución Urbana y ordenación del territorio*", igual de censurable que la técnica de proyección de población elegida, es el coeficiente de holgura adoptado, que en el caso de suelo residencial es el máximo que proponía el POT, y que no está justificado, por lo que debería revisarse.

No obstante, una vez se tengan los datos de caudal final disponible en el municipio, una vez terminadas las obras de ampliación de Picadas y la traída de agua desde Almodovar, se actualizarán los cálculos y se determinará hasta dónde queda garantizado el suministro de agua, y qué desarrollos quedarán condicionados a la existencia de recurso.

Lo mismo ocurre en el caso del almacenamiento de agua potable en depósitos. Si sólo hay capacidad de almacenamiento para el Suelo Urbano Consolidado y el no Consolidado, tal y como se dice en este punto de la Memoria, deberán preverse los depósitos necesarios para el resto de suelo clasificado como urbanizable, determinando si es necesario reservar suelo o no para ese destino, o si se plantearán sólo ampliaciones de los depósitos existentes. Todas estas obras de infraestructuras deben estar previstas y no condicionar los desarrollos a una solución posterior. Como se ha dicho anteriormente, todo esto debe estar integrado en el plan de etapas y determinar el orden de prioridades.

En cuanto al saneamiento de las aguas residuales, se establece que tras la reciente ampliación de la EDAR de Yeles, se garantiza la depuración de todo el suelo residencial y el SUC Industrial, debiendo resolver el resto de sectores industriales su propia depuración costeando una nueva ampliación de la EDAR existente. Esto debe estar previsto, y adscrita su ejecución a los sectores industriales. En el plan de etapas se dejará claro que no se

podrá desarrollar ningún Suelo Urbano no Consolidado ni Urbanizable de uso global industrial hasta que no se ejecute la ampliación necesaria en la EDAR.

2.5 Unidades de Actuación y sectores.

- ✓ La delimitación de UAs de S. Urbano no Consolidado y Sectores que se incluye en este apartado de la Memoria Justificativa, debería incluirse en el apartado 1.3 de la Memoria Justificativa, al formar parte de la OE.
- ✓ En este punto debe incluirse lo previsto en el punto 2.5 de la NTP, especialmente se especificará y justificará la adscripción a las diferentes UAs de las correspondientes superficies de SSGG, especificando si son interiores o exteriores al ámbito, el procedimiento de obtención de suelo, y el de ejecución y financiación de las obras.

2.6 Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

- ✓ Se deben señalar las edificaciones que queden en esta situación y definir el régimen aplicable a cada una, de total incompatibilidad o parcial incompatibilidad. Por ejemplo, la edificación industrial en la UAR 04- Pol. 10.
- ✓ Se citarán los puntos expuestos en el apartado 2.6 de la NTP.
- ✓ Se deben justificar las medidas adoptadas para regular el régimen de estas edificaciones, de total o parcial incompatibilidad, explicando las obras autorizables en cada caso, teniendo en cuenta el art. 24.d TRLOTAU, y 20.9 RP.
- ✓ Entre las causas que dan lugar a las distintas situaciones de fuera de ordenación, no se encuentran las edificaciones industriales o dotacionales que se asientan en suelo calificado como residencial por el POM, que podrían entenderse en algunos casos que fueran compatibles con el uso residencial (hay usos industriales que podrían serlo), por tanto, deberán aclararse los supuestos mencionados en el articulado para que no haya lugar a confusión.

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

En cuanto a este análisis sólo puntualizar que la Vía de Ronda, tal cual se ha planteado, no va a funcionar como tal, debido fundamentalmente a la delimitación del sector *Quijote Esquivias* y, a que la "oferta de aparcamiento de disuasión vinculado a la vía de ronda para evitar el acceso indiscriminado de vehículos rodados al casco antiguo", no va a provocar un desplazamiento de los aparcamientos del casco hacia ella.

Se recomienda replantearse su trazado.

En este plano se deberían indicar ubicación de las plazas de aparcamiento accesibles.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica del POM es incompleto. El texto incluido se refiere a unas Evaluaciones que "se adjuntan a continuación" y que no aparecen.



Su contenido viene especificado en la Norma Técnica de Planeamiento, dentro del apartado de Memoria Justificativa, y debe cumplir el art. 15.4 del Texto refundido de la ley de suelo estatal, modificada recientemente por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en particular, cuando establece que:

*"...deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas **por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras** necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes..."*

Se debe valorar el coste del mantenimiento de las infraestructuras que, una vez recibidas las obras de urbanización, corresponden costear al Ayuntamiento, y por ende, a los ciudadanos. Se tendrá en cuenta, el coste del ajardinamiento, conservación de viales, limpieza, mantenimiento de infraestructuras de servicios básicos como alumbrado, alcantarillado, agua, etc, y servicios públicos a prestar (servicio postal, policía local, servicio de transporte público, etc), todo esto siempre teniendo en cuenta el plan de etapas de desarrollo de los diferentes sectores y Unidades de actuación, que deben programar la puesta en funcionamiento de las diferentes infraestructuras generales.

También se deben tener en cuenta los costes de la obtención de los SSGG que se prevean por expropiación, tanto por el Ayuntamiento como por otras administraciones, y la viabilidad del coste que suponen estas inversiones. Por ejemplo, en el caso del desdoblamiento de las carreteras CM-4010 y TO-2142, se indica en la memoria Justificativa, punto 1.7.1, que los suelos correspondientes al desdoblamiento de estas carreteras se obtendrá por expropiación y se supone que a cargo de las administraciones titulares de las mismas, lo cual no está justificado y necesitaría de un consentimiento al respecto por parte de estas administraciones.

2.3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

■ PLANOS DE INFORMACIÓN.

En el plano I.01, no se ha señalado la tubería de transporte de gas que cruza a través del municipio. Deberán incluirse las infraestructuras supramunicipales, como la red de Picadas desde Valmojado y la red de saneamiento que enlaza con la EDAR de Yeles, para interrelacionar el municipio con los colindantes.

- ✓ En el plano I-04 no se localiza la red de saneamiento, que si aparece en la leyenda. Sigue sin identificarse la tubería de gas que aparece en otros planos. Identificar los elementos con su nombre, carreteras, vía pecuaria (cambiar la protección a 5m), montes de utilidad pública, etc...
- ✓ En los planos de estructura catastral debiera señalarse terrenos de titularidad pública, fincas propiedad de administraciones y empresas públicas.
- ✓ En el plano I-17 delimitar el entorno de protección de la casa Cervantes.

- ✓ No se aportan el siguiente plano establecido en la NTP: I-12. Red de drenaje. Especialmente se indicará el sentido del drenaje superficial en los ejes de las principales cuencas urbanas, se delimitará el dominio público hidráulico.

▪ PLANOS DE ORDENACIÓN:

En cuanto a los planos de Ordenación Estructural:

- ✓ El plano "*OE-1. Ordenación del término municipal*" es de difícil comprensión; las tramas utilizadas, aunque siguen los parámetros que establece la NTP, se mezclan con el fondo de manera que se hace difícilmente legible. Replantear la representación gráfica para mejorar esta cuestión.

Por otro lado, deben rotularse las denominaciones de los distintos elementos territoriales que afectan al municipio, esto es, por ejemplo, la vía pecuaria Colada de Illescas, arroyos, las tres líneas de alta tensión que cruzan el municipio, que deberán clasificarse como SRnU Protección de Infraestructuras con el ancho de protección que corresponda, el gaseoducto, etc...

- ✓ En cuanto al plano OE-03, *Zonas de Ordenación Urbanística*, en aplicación de lo establecido en el punto 2.1.7 Planos de Ordenación de la NTP, deberán identificarse las zonas verdes y equipamientos públicos existentes y previstos, diferenciándolos. Se observa que no se corresponden las ZOUs de tipologías unifamiliar y multifamiliar con lo determinado en los planos de OD de Calificación de suelo y Gestión. Por ejemplo, "*La Fuentecilla*", "*Luisa Blaggi*", "*El Calcarío*", las unidades UAR-04, la UAR-10, etc... que en los planos de OD aparecen con tipologías multifamiliares, en el plano de ZOUs aparecen con tipologías unifamiliares. Revisar todo esto y corregirlo. En cuanto a las tablas corregirlas en relación a las consideraciones de la Memoria Justificativa.

Sería conveniente aumentar la escala del plano OE-04 de "*SSGG de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de Reparto*" para facilitar su comprensión. Deberá indicarse qué SSGG adscritos a las diferentes Áreas de Reparto son interiores o exteriores a su ámbito.

Falta un plano de "*Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios*", a escala 1/5000, que refleje las condiciones establecidas en el punto 2.1.7 Planos de Ordenación, OE.5 de la NTP, donde se distingan claramente los sistemas generales de redes existentes y propuestos, su denominación, características y adscripción a las diferentes áreas de reparto, al igual que se ha hecho en el plano OE-04 con el resto de SSGG. Se reflejarán las redes de servicios generales, depósitos de agua y depuradoras, existentes y propuestos, indicando en las instalaciones propuestas su adscripción a los sectores correspondientes.

Este plano incluirá las redes eléctricas de media y alta tensión, el gaseoducto, la red de abastecimiento de Picadas, y todas las infraestructuras de carácter general que condicionan y determinan la ordenación general.

En cuanto a los planos de Ordenación Detallada:

- ✓ El plano OD.01, de *Calificación de suelo y gestión*, deberá señalar las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad en aplicación del art. 38.2.c RPLTAU. Según lo establecido en la NTP, se incorporará en este plano la



delimitación de los SSGG, la situación de los bienes catalogados y todas aquellas determinaciones que se estimen necesarias para el mejor entendimiento de la ordenación detallada propuesta.

- ✓ El desdoblamiento de la variante puede dejar fuera de ordenación parcelas de sectores ya urbanizados, como La Serna, al invadir la nueva línea límite de la edificación, o zonas edificadas, como las construcciones existentes en el ST.01 Paseo de la Galatea, lo cual debe tenerse en cuenta.
- ✓ Se observa que el viario al oeste del "SR-05. Camino de Valdemoro" no aparece en el plano de OD 1.1, mientras que sí aparece en el resto de planos. Corregir esto.
- ✓ En los planos de OD.2 "Alineaciones y rasantes en suelo urbano y urbanizable con OD", deben representarse anchuras, radios, o cualquier otro parámetro necesario para replantear los trazados del viario, incluyendo el desdoblamiento de la variante y la carretera a Borox, la ronda, los carriles bici o recorridos peatonales allí donde se proyecten, así como en todo el trazado viario de suelo urbano y urbanizable con OD. Se representarán las rasantes en todos los cruces. Tal y como se presenta falta información.

En estos planos es donde se debería poder comprobar el cumplimiento de rasantes en calles a nivel de normativa de accesibilidad, e incluso incorporar las secciones de viario necesarias para su correcta posterior ejecución, tanto en elementos de SSGG como de ordenación detallada.

- ✓ Completar las redes de infraestructuras urbanas en todas las UAs y Sectores en los que se defina la Ordenación Detallada de sus ámbitos, por estar prevista su pronta programación. Por ejemplo, en los planos de OD de energía eléctrica y alumbrado público sólo se han definido las redes en Suelo Urbano consolidado, no se definen redes en la UAR 10- Pol 15 y 16.
- ✓ En cuanto al plano OD.3 de abastecimiento de agua, se debe indicar, además del trazado de las redes, la red de riego e hidrantes, diferenciando lo existente de lo previsto, en suelo urbano y en el urbanizable en el que esté previsto su desarrollo en un corto y medio plazo. Igual para el OD.04 de red de alcantarillado.
- ✓ El ST-01 Paseo de la Galatea, debe tener prevista su Ordenación Detallada, por lo que cada parcela tiene que estar dotada de todos los servicios necesarios para poder considerarse solar, y por tanto tener definidas las redes de servicio hasta ellas. En este sector, se encuentran calificadas parcelas con usos que comportan edificación en la zona de prohibición de edificación de la carretera, limitada por la línea límite de la edificación de la variante, lo cual debe corregirse o reordenarse.
- ✓ Parece lógico establecerse la Ordenación Detallada del sector SR.08 Camino de Madrid por ser el único sector colindante con suelo urbano que queda sin ordenar detalladamente, facilitando la pronta programación del mismo, pudiendo posteriormente asumir la ordenación preestablecida en la redacción del PAU correspondiente.
- ✓ Las parcelas dotacionales incluidas en el parque del cementerio tienen que tener conexiones a todas las redes de servicio.
- ✓ En los planos de "OD.05. Esquemas de las redes de energía eléctrica y alumbrado público", se deben representar detalladamente las zonas de protección de las redes de alta y media

tensión, y diferenciarlas como SSGG de infraestructuras de las otras de baja. El plano aportado es un plano de alumbrado público existente, no indicando el propuesto. Deberá completarse con las redes a la misma escala que el resto.

En todos los planos de redes deben representarse esquemáticamente las conexiones a todas las UAs y sectores desde todas las redes de servicios.

2.4 NORMAS URBANÍSTICAS:

TÍTULO I- GENERALIDADES

- ✓ Artículo 1.2.2. Régimen transitorio. No tiene sentido regular el régimen de la suspensión de licencias y acuerdos aprobatorios que entra en aplicación desde el acuerdo de información pública del POM (art. 130 RPLOTAU). La NTP en su *Título I. Generalidades* dentro del apartado 2.1.8 *Normas Urbanísticas*, se refiere al *régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo plan*, aplicable tras la aprobación definitiva del POM, y no mientras su tramitación.

- ✓ Artículo 1.2.4. Documentos: además de los indicados, también forma parte del POM el Catálogo de suelo residencial público.

- ✓ Artículo 1.2.12. Régimen de fuera de ordenación: se debe corregir el artículo del Reglamento de Planeamiento al que remite este artículo de las Normas.

Según los artículos 24 del TRLOTAU y 20 del RP, el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación es aplicable "a la entrada en vigor del planeamiento", no "a la aprobación inicial" del mismo, como se especifica en este artículo.

- ✓ Se deben especificar qué obras de mejora o reforma se podrán autorizar en las instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, en aplicación del art. 24.2.d TRLOTAU.

- ✓ Artículo 1.2.14: el artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa está derogado por el Real Decreto 304/1993.

- ✓ Artículo 1.2.18. Documentación: se debe especificar a qué edificaciones concierne este artículo (incompatibilidad total o parcial).

TÍTULO II- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

- ✓ CAPÍTULO 1, SECCIÓN 1. VÍAS FÉRREAS: además de delimitar las franjas de dominio público y de protección, las normas deben recoger las condiciones especiales de actuación en dichas zonas.

- ✓ SECCIÓN 2. CARRETERAS Y CAMINOS PÚBLICOS: en el artículo 2.1.3 se mencionan carreteras que no atraviesan el término municipal de Esquivias. Se debe corregir este apartado indicando las carreteras que procedan.

- ✓ La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, es de aplicación a todas las carreteras, independientemente de su titularidad.



- ✓ Las zonas de servidumbre de carreteras reguladas por la ley 9/90 de carreteras y caminos de Castilla la Mancha, que forman parte de los desarrollos previstos por el planeamiento, deben calificarse como sistemas generales de infraestructuras, independientemente de la Zona de Ordenanza en la que estén incluidos y de la edificabilidad definida en la misma, por lo que se debe corregir el artículo 2.1.5 a este respecto.
- ✓ SECCIÓN 3. VÍAS PECUARIAS: el informe de "sugerencias y documento de referencia para la elaboración del informe de sostenibilidad del POM" remitido por el Servicio de Evaluación Ambiental, con fecha 8 de noviembre de 2010, especifica la anchura de la vía pecuaria que atraviesa el término municipal, por lo que se debe incluir este dato en las normas urbanísticas, con el fin de delimitar los bienes de dominio público afectados por las condiciones de protección y servidumbre recogidas en dichas normas.
- ✓ En el último párrafo del artículo 2.1.8 se debe sustituir "dicha Colada" por el nombre de la misma.
- ✓ SECCIÓN 4. ENERGÍA ELÉCTRICA: los terrenos afectados por las líneas eléctricas así como sus bandas de protección se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, en cumplimiento del artículo 4 del Reglamento de Suelo Rústico. Por tanto, los artículos 2.1.9 y 2.1.10 de esta sección, corresponden a la Ordenación Estructural. Todas estas condiciones deben incluirse en el apartado de Normas reguladoras de suelo Rústico, en la categoría de infraestructuras de transporte de energía eléctrica. Calcular la distancia de protección de cada una de las redes. Las Normas reguladoras de suelo rústico deberán disponer qué usos van a estar expresamente permitidos y prohibidos en esas zonas.
- SECCIÓN 5: ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO: se definen en el artículo 2.1.12, Redes de regadío, se debe revisar la referencia al artículo 4.1.19 de las normas, ya que el mismo no tiene nada que ver con lo indicado en esta Sección. Estas redes y sus franjas de protección deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, debiendo indicarse sus condiciones de protección en el capítulo de Normas reguladoras de suelo Rústico, en la categoría de protección correspondiente.
- ✓ SECCIÓN 6. CURSOS FLUVIALES: las zonas de protección del dominio público hidráulico se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, conforme al artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico, teniendo en cuenta la Disposición Adicional primera de dicho reglamento cuando estas zonas se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por el suelo urbano o urbanizable. Por tanto, los artículos 2.1.13 y 2.1.16 de esta sección pertenecen a la Ordenación Estructural. Las limitaciones en esta categoría de suelo deberán quedar perfectamente definidas en las normas reguladoras de suelo rústico.
- ✓ SECCIÓN 7. AGUAS SUBTERRÁNEAS: la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, mencionada en esta sección está derogada por el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- ✓ SECCIÓN 8. CEMENTERIOS: La zona de protección de 50 metros de anchura entorno al perímetro del cementerio afecta a "toda clase de construcción", no sólo a los usos residenciales indicados en el artículo 2.1.21 o a las viviendas mencionadas en el artículo 2.1.22.

- ✓ El artículo del Decreto 72/1999 que hace referencia al emplazamiento de los cementerios es el 42, no el 24.
- ✓ El artículo 2.1.22 pertenece a la ordenación estructural, por afectar a SSGG del cementerio.
- ✓ SECCIÓN 9. AEROGENERADORES: el Decreto 58/1999 mencionado en esta sección está derogado por el Decreto 20/2010, de 20 de abril, por el que se regula el aprovechamiento de la energía eólica en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.
- ✓ CAPÍTULO 2: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: está incompleto, debiendo especificarse, según la NTP, la forma y el procedimiento de obtención del suelo necesario así como la forma de financiación de los sistemas generales previstos en el plan.
- ✓ La prohibición expresa de las instalaciones para la extracción de áridos (arts. 2.1.8, 2.1.16...) deberá ser motivada, en cumplimiento del artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas.

TÍTULO III- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

- ✓ CAPÍTULO 1. NATURALEZA DE LOS USOS: la clasificación de los usos debe atenerse al apartado 14 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU y apartado 1 del anexo I del Reglamento de Planeamiento, en los que no aparecen los usos "alternativos" ni los usos "complementarios".

Artículo 3.1.4: se debe aclarar este artículo, en particular, la afirmación de que "*los usos complementarios (es decir aquellos sin los cuales ciertos usos no pueden autorizarse)*...", se engloban en el concepto de usos compatibles, ya que los usos compatibles son aquellos que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

- ✓ En el artículo 3.1.5. Uso mayoritario, se menciona en el último apartado la "Zona de Ordenanza 01", pero no hay ninguna ordenanza con este número.
- ✓ La categoría de "*uso alternativo*" incluido en el artículo 3.1.7 deberá replantearse, pues tal y como se define en el POM, pudiera dar lugar a la sustitución del uso alternativo por el mayoritario en la ZOU. Por ejemplo, en la ordenanza de casco, se indican como uso alternativo el industrial y terciario, que según la definición dada, podrían suplantar al uso mayoritario residencial de esta ZOU. Se recomienda adaptarse a las Categorías definidas en el Anexo I del RPLOTAU y la Disposición Preliminar del TRLOTAU, tal y como se dispone en la Disposición Única del RPLOTAU.
- ✓ Artículo 3.1.9. Usos permitidos en Suelo Rústico: este artículo debe pertenecer a la Ordenación Estructural, conforme al artículo 19.7 del Reglamento de Planeamiento. Además, según el artículo 54 del TRLOTAU, no todos los usos permitidos en suelo rústico requieren calificación urbanística y, según el artículo 42 del Reglamento de Suelo Rústico, la calificación urbanística, cuando se precise, no siempre requiere la "evaluación" de la JCCM.
- ✓ Artículo 3.1.13: debe pertenecer a la Ordenación Estructural, conforme al artículo 19.7 del Reglamento de Planeamiento.
- ✓ Artículo 3.1.14: se debe actualizar la normativa relativa a la supresión de barreras arquitectónicas enumerada en este artículo, incluyendo el Real Decreto 505/2007, de 20



de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- ✓ CAPÍTULO 2. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL **RESIDENCIAL**: el artículo 3.2.1 no está clasificado como Ordenación Estructural o Detallada. El artículo 5.1.42 al que hace referencia este artículo no existe en estas Normas Urbanísticas.
- ✓ El cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y resto de legislación vigente prevalece sobre el de las presentes Normas Urbanísticas, lo que debe aclararse en el artículo 3.2.3. Condiciones de las viviendas.
- ✓ En el artículo 3.2.4. debe sustituirse el término "minusválidos" por el de "personas con discapacidad", según se establece en la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, o puntualmente, si es más preciso, a "personas con movilidad reducida" o "en situación de limitación", según el artículo 3 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

La dispensa recogida en el artículo 3.2.5. Plazas de estacionamiento se entiende referida al suelo urbano, ya que, en suelo urbanizable, el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento especifica que las plazas con carácter privado se localizarán dentro de la parcela edificable.

✓ CAPÍTULO 3. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL TERCIARIO. Respecto a que se considere uso terciario lo siguiente: *"el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25% de la total cubierta afecta a la actividad"*, tal como indica el artículo 3.3.1, habría que tener en cuenta de qué tipo de actividad industrial se trata, y en particular, si es un uso industrial productivo, en ningún caso podría considerarse uso terciario. Tal y como regula el Anexo I del RPLOTAU, sólo el comercio minorista se considera terciario, el resto se considera industrial. No hay problema en establecer otras categorías o subcategorías de usos, además de las indicadas en el RPLOTAU, pero no deben contradecirse.

En el apartado e) del artículo 3.3.3. Condiciones de los locales, se incluirá el cumplimiento del Documento Básico SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad, del Código Técnico de la Edificación.

La Ley de Comercio Minorista en Castilla-La Mancha mencionada en el artículo 3.3.4. está derogada por la Ley 2/2010, de 13 de marzo, de Comercio de Castilla-La Mancha.

El artículo 3.3.5. Locales con uso fuera de ordenación hace referencia al artículo 4.1.19 de las normas que no tiene nada que ver éste.

La O.M. de 28 de julio de 1966 mencionada en el apartado g) del artículo 3.3.7 está derogada por el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio.

- ✓ **CAPÍTULO 4. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL. SECCIÓN 1 INDUSTRIA:** debe asegurarse el cumplimiento de toda la normativa sectorial vigente y actualizar la enumerada en este capítulo. En particular, la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/1975 mencionados en el artículo 3.4.7 están derogados.

Deberá revisarse este capítulo en relación con lo ya dicho en este informe sobre el punto 1.9 de la memoria Justificativa sobre las actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

El artículo 3.4.3 referido a la situación relativa de los usos industriales remite al artículo 5.2.10 de las Normas para la definición general de las situaciones, sin embargo, este artículo no tiene nada que ver con esta cuestión.

El artículo 3.4.32 remite a la Sección 3 del Capítulo 18 del Título V de las Normas, pero este Título tiene 11 capítulos, por lo que se debe corregir esta referencia.

Como en capítulos anteriores, el artículo 3.4.34, Actividades industriales fuera de ordenación, hace referencia al artículo 4.1.19 de las normas que no tiene nada que ver éste.

✓ **SECCIÓN 2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS:** respecto a las limitaciones contenidas en el artículo 3.4.38, se recuerda que, conforme al artículo 122 de la Ley de Minas, cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en esta Ley deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

La Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental mencionada en el artículo 3.4.39 está derogada por la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. Este artículo debería clasificarse como OE, de acuerdo con el artículo 19.7 del Reglamento de Suelo Rústico.

✓ **CAPÍTULO 5. DESAGREGACIÓN DEL USO GLOBAL DOTACIONAL. SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTO:** Además del Documento Básico "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico y del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha mencionados en el artículo 3.5.5, se tendrá en cuenta el Documento Básico "Seguridad de utilización y accesibilidad" (DB-SUA).

Art. 3.5.5.d. Eliminar la exclusión de la obligación de aparcamientos para edificios de menos de 300m², o cuyo fondo sea inferior a 10m, o frente de fachada igual o inferior a 8m, y cuando por las condiciones de solar se haga imposible la satisfacción de este requisito. Como mínimo, para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se cumplirán los estándares que marca el RPLTAU para aparcamientos privados y públicos. Sí se podrá establecer esta exclusión para el Suelo Urbano Consolidado.

- ✓ **SECCIÓN 2. USO DE COMUNICACIONES:** se tendrán en cuenta los requisitos establecidos en el DB-SUA para las plazas de aparcamiento accesibles en edificación y la Orden



VIV/561/2010 para aquellas localizadas en el viario, a los que se adaptarán las condiciones recogidas en el artículo 3.5.10, Condiciones de los espacios para estacionamiento, y artículo 3.5.20, Aparcamientos públicos, en particular, en lo relativo a las dimensiones, características y reserva mínima de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. Además, se sustituirá el término "minusválidos" por el de "personas con discapacidad", según la disposición adicional octava de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, o puntualmente, si es más preciso, a "personas con movilidad reducida" o "en situación de limitación", según el artículo 3 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

- ✓ Todo itinerario peatonal accesible debe tener una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros en todo su desarrollo y una pendiente longitudinal máxima del 6%, conforme el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010. Por tanto, se deben revisar estos parámetros, establecidos en los artículos 3.5.14 y 3.5.17.
- ✓ SECCIÓN 4. USO CAMPO DE GOLF. Art. 3.5.25.c, se eliminará la referencia a su desarrollo a través de un Plan Especial. El desarrollo de estos usos en Suelo Rústico debe seguir la tramitación establecida en el TRLOTAU, por lo que se hará o bien mediante el procedimiento de calificación urbanística, o bien mediante el desarrollo de un PAU de reclasificación de suelo rústico. Es necesario que los requisitos de edificabilidad, ocupación y tamaño mínimo de la actuación que se definen queden incluidos en las correspondientes Normas reguladoras de Suelo Rústico.

TÍTULO IV- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- ✓ La alineación fija de fachada referenciada en el artículo 4.1.3 está recogida en el artículo 4.1.5, no en el 5.1.5.

- ✓ Artículo 4.1.17. Superficie máxima construible/superficie total edificada

Según el art. 46.1 RPLOTAU, siempre debe definirse el coeficiente de edificabilidad neta en cada ámbito de ordenanza reguladora en suelo urbano, por lo que no ha lugar a la observación acerca de que la superficie máxima construible se determina por aplicación directa del fondo edificable, superficie ocupada, altura máxima, etc.

El aprovechamiento bajo cubierta a partir de una altura libre de 1.50m computará a efectos de superficie edificada, tal y como se establece en el art. 4.1.45, corregir el art. 4.1.17 y eliminar la excepción del cómputo del aprovechamiento bajocubierta en ciertas ordenanzas.

Los semisótanos no deberán sobresalir más de 1,0m de las rasantes del terreno en contacto con la edificación y en caso contrario deberán computar como una planta más tal y como establece el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento de desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y ordenación urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio (legislación estatal supletoria preconstitucional).

Art.4.1.38. A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, contarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas, baja, entreplanta y bajocubierta.

- ✓ En el artículo 4.1.20. Patio de parcela o de luces, debe incluirse el Código Técnico, además del "reglamento o normas técnicas de calidad de Viviendas de Protección Oficial" vigentes, como normativa que deben cumplir dichos patios.
- ✓ Artículo 4.1.24. En cuanto a lo establecido en este artículo, si se quieren prever aparcamientos públicos o privados bajo espacios libres, deberá preverlo expresamente el POM en su ordenación.
- ✓ Artículo 4.1.25. Altura total de la edificación: especificar de qué planta es "la cara superior del pavimento" que se toma como referencia para medir dicha altura
- ✓ La definición de la "altura máxima de la edificación" del artículo 4.1.37 no coincide con la del artículo 4.1.29 ya que en éste, la medida se toma desde la rasante, mientras que en el primero, es la suma de las alturas máximas de las plantas. Poner en relación un artículo con otro.
- ✓ Artículo 4.1.38: se debe especificar que las plantas "construibles" que se entienden comprendidas en la altura permitida, son sobre rasante. Aclarar si al decir "construibles" se refieren a las plantas que computan como superficie edificable.
- ✓ En el artículo 4.1.18. Miradores, debe especificarse el cómputo de edificabilidad.
- ✓ ¿Cuál es la diferencia entre "cuerpo cerrado volado" (art. 4.1.19) y terraza cerrada por dos de sus lados (art. 4.1.47)? sin embargo, computan diferente

✓ El Real Decreto 47/2007 aludido en el artículo 4.1.61. Medidas para el ahorro energético, está derogado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

TÍTULO V- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

- ✓ **CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES:** En el artículo 5.1.4. En caso de que se asuma la Ordenación Detallada definida en el POM, el Programa de Actuación Urbanizadora incluirá en la alternativa técnica el "documento expresivo de la asunción de dicha ordenación", como exige el artículo 110.4.1.a) del TRLOTAU.

En el artículo 5.1.6 se debe eliminar la referencia al apartado c) del artículo 24.2 del TRLOTAU, ya que el mismo se refiere a sectores de suelo urbanizable.

No se especifica si el artículo 5.1.8. Regulación de los bienes y espacios protegidos pertenece a la Ordenación Estructural o a la Detallada.

Debe revisarse el artículo 5.1.10 en los siguientes términos:

- No se entiende qué significa que se permitan "*cambios admisibles en las condiciones de la edificación a que están abiertas las Zonas de Ordenanza*". Cualquier modificación del plan, sea de la OE o de la OD, se someterá al procedimiento de innovación descrito en los art. 152 y siguientes, y deberá acreditar la mejora en las condiciones propuestas frente a las establecidas en el POM. No puede dejarse abierta la posibilidad de modificación de las ordenanzas a "*cambios admisibles en las condiciones de edificación*".



- Aclarar a qué se refieren con "unidad mínima de transformación de uso" descrita en el apartado a). Si se refiere a una "unidad de actuación", en este caso, deberá aplicarse el régimen del suelo urbano definido en el art. 69 TRLOTAU, dejando las cesiones correspondientes según la categoría de suelo urbano en la que se adscriba. Replantearse la prohibición del uso zonas verdes en la mayoría de las ordenanzas (sobre todo teniendo en cuenta los destinos de los patrimonios públicos de suelo).

- ✓ **CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENANZA 11- CASCO ANTIGUO:** Art. 5.2.2. Las alineaciones podrán ser modificadas siguiendo el procedimiento del art. 152.2 RP, siempre que la innovación no suponga incremento de la edificabilidad en parcela, afectando entonces a la OE.

Art. 5.2.3. 2º párrafo no se entiende.

Artículos 5.2.8 Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela es determinación de la OE por afectar a edificabilidad bruta.

En esta ordenanza se permiten dos plantas (baja y primera), equivalentes a 7.4m de altura máxima de la edificación, y el bajo cubierta, que según se especifica en el artículo 5.2.8, computa a efectos del cálculo de edificabilidad. Según lo anterior, podríamos entender que se permiten 2 plantas más bajo cubierta, sin embargo, este artículo choca con el 4.1.38 del Capítulo 1 del Título IV, que establece que en el cálculo de la altura máxima en nº de plantas, computarán todas las construibles, y por tanto, también el bajo cubierta. Para evitar problemas de interpretación, se debe establecer en cada ordenanza la altura máxima permitida en nº de plantas, especificando si se permite o no el bajocubierta. Por ejemplo; nº máximo de plantas: 2+bajocubierta.

Artículo 5.2.9: corregir según el acuerdo de Patrimonio.

El artículo 5.2.11. Plazas de aparcamiento, remitir a los artículos 21.5, y no al 22.5 del Reglamento de Planeamiento (el segundo se refiere al suelo urbanizable, por lo que no procede en esta zona de ordenanza). El primero, respecto a las plazas de aparcamiento privadas, especifica que dicha reserva *se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) concretas*. Por tanto, se debe concretar dicha reserva.

Según el artículo 5.2.12. Indicar que las situaciones A, B, y C están definidas en el artículo 3.1.10 del Título III. Cuando el uso mayoritario es residencial se dice "*Mayoritario en situaciones A (excepto sótano), prohibido en todas las demás situaciones*". Aclarar, porque según esto, estaría prohibido en situación C, que es en edificio exclusivo. Igual ocurre en las otras ordenanzas.

En cuanto al establecimiento del uso residencial plurifamiliar como uso mayoritario pormenorizado en esta ZOU, deberá establecerse algún parámetro regulador del número de viviendas máximo.

Justificar la prohibición del estacionamiento en espacios abiertos en cualquier situación.

El uso dotacional de zonas verdes está prohibido en todos los grupos y situaciones. Se debe aclarar esta cuestión como ya se ha dicho anteriormente.

✓ **CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENANZA 12- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

- ✓ Artículo 5.3.1. Indicar estos grados de ordenanza en Memoria y planos. Por ejemplo en el plano OE.03, en las tablas, columna de zona de ordenanza.

Artículo 5.3.2, último párrafo: la reserva de plazas de aparcamiento con carácter privado a localizar dentro de la parcela edificable en suelo urbanizable debe cumplir la proporción establecida en el apartado 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, esto es, una plaza por cada 100 m² de techo potencialmente edificable en conjunto de viviendas de superficie media inferior a 120 m² y 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

Artículo 5.3.4: especificar la parcela mínima del grado 9º.

Artículo 5.3.7: especificar cuándo las plantas bajo rasante podrán aumentarse a dos, ya que el artículo sólo indica que "cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar".

Artículos 5.3.8 Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela es OE

Artículo 5.3.9: Como ya se ha indicado, el planeamiento debe establecer la reserva de plazas de aparcamiento privadas. Las plazas accesibles deben cumplir las condiciones establecidas en la Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 5.3.10. Desglose de usos globales: se permite el uso comercial (local comercial y agrupación comercial) en situaciones B, plantas baja-sótano, y C, edificio exclusivo. Justificar esto, sobre todo en tipología unifamiliar, situación B.

Igual ocurre con el uso administrativo-institucional que no parece un uso a implantar en residencial unifamiliar en planta baja sótano.

No hay apartado de condiciones estéticas y compositivas.

- ✓ **CAPÍTULO 4. ZONA DE ORDENANZA 13-RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:** la tipología del grado 1º, Edificación Aislada Exenta, no pertenece a la clase de tipología de Edificación Alineada a Vial, que es la que se indica para toda esta ordenanza en el artículo 5.4.1.

Artículo 5.4.2: la reserva de plazas de aparcamiento con carácter privado a localizar dentro de la parcela edificable en suelo urbanizable debe cumplir la proporción establecida en el apartado 5 del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, esto es, una plaza por cada



100 m² de techo potencialmente edificable en conjunto de viviendas de superficie media inferior a 120 m² y 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

Artículo 5.4.8 Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela es OE.

Artículo 5.4.9: el planeamiento debe establecer la reserva de plazas de aparcamiento privadas. Las plazas accesibles deben cumplir las condiciones establecidas en la Orden VIV 561/2010 ya mencionada.

- ✓ **CAPÍTULO 5. ZONA DE ORDENANZA 21-COMERCIAL Y Terciario:** como ya se ha indicado en los capítulos anteriores, se debe concretar la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada.

Asimismo, se debe especificar si se permiten plantas bajo rasante y cuántas, en su caso.

- ✓ **CAPÍTULO 6. ZONA DE ORDENANZA 31-INDUSTRIA ADOSADA:** el artículo 5.6.7 especifica que de las dos plantas permitidas en esta ordenanza, una es para uso industrial y otra para "otros usos", pero los únicos usos compatibles en otras plantas son: comercial, oficinas y estacionamientos en situación B (planta baja y sótano) y uso administrativo-institucional en situación A (cualquier planta). Aclarar esto, sobre todo por la rigidez de no permitir oficinas en planta alta.

Según el artículo 5.6.7, por encima de la altura máxima de 10 metros se permitirá la instalación de "cuerpos singulares de la edificación". Se debe especificar el destino de los mismos y si su superficie computa a efectos de edificabilidad.

- ✓ **CAPÍTULO 7. ZONA DE ORDENANZA 32-INDUSTRIA AISLADA:** tiene la misma altura máxima que la ordenanza anterior (10m), pero una planta más (3 plantas). Revisar.

Especificar qué se entiende por cuerpos auxiliares.

- ✓ **CAPÍTULO 8. ZONA DE ORDENANZA 33-CONDOMINIO INDUSTRIA NIDO:** En artículo 5.8.3, usos permitidos en retranqueos, especificar qué se entiende por "construcciones auxiliares" y por "instalaciones auxiliares", ya que unas están permitidas y las otras no en el espacio de retranqueo a linderos traseros.

Explicar cuándo se podrán aumentar a dos las plantas bajo rasante (artículo 5.8.7, "cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar")

- ✓ **CAPÍTULO 9. ZONA DE ORDENANZA 41-EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS:**

Según esto, los equipamientos en SUC fuera de Casco no quedarían regulados. Aclararlo.

No se define la tipología ni el fondo edificable.

Artículo 5.9.3. Parcela mínima y máxima: la superficie indicada en número no coincide con la aclaración literal, de manera que se indica "150 (cien) m2" de parcela mínima para el grado 1 y 250 (quinientos) m2 para el grado 2.

Artículo 5.9.6: explicar cuándo se podrán aumentar a dos las plantas bajo rasante (artículo 5.9.6, "cuando las condiciones del terreno lo permitan, como consecuencia del desnivel existente entre calles a las que de frente el solar")

- ✓ **CAPÍTULO 10. ZONA DE ORDENANZA 42-ESPACIOS LIBRES:** especificar el tipo de edificación permitida y si se autorizan plantas bajo rasante.
- ✓ **CAPÍTULO 11. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS:** Cuando la NTP establece en su apartado 2.1.8, que en el Título V de las Normas Urbanísticas, dedicado al suelo urbano, se analizarán las condiciones estéticas y compositivas, se refiere a su concreción para cada Ordenanza de dicho suelo. De hecho, el Capítulo 2 relativo a la Zona de Ordenanza 11, Casco Antiguo, sí tiene este apartado.

En todo caso, se realizan las siguientes observaciones al articulado de este capítulo:

- La licencia urbanística es el acto administrativo reglado que autoriza actuaciones urbanísticas previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente (artículo 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla-La Mancha). Por tanto, la denegación de la misma porque las obras, instalaciones o actividades resulten "inconvenientes o antiestéticas", como establece el artículo 5.11.1, deberá justificarse por su disconformidad con el planeamiento vigente.
- En el artículo 5.11.8. Cubiertas, y en todo este Capítulo en general, debe especificarse que las condiciones estéticas y compositivas establecidas para cada Ordenanza particular prevalecen sobre éstas.
- La pavimentación de los espacios públicos (art. 5.11.11) y el mobiliario urbano y elementos de servicio (art. 5.11.13) tendrá en cuenta el cumplimiento de toda la normativa vigente en materia de accesibilidad, incluyendo la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

TÍTULO VI- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- ✓ Artículo 6.1.4: en caso de que se asuma la Ordenación Detallada establecida en el POM, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá incluir en la alternativa técnica el documento expresivo de la asunción de dicha ordenación, en cumplimiento del artículo 110.4.1.a) del TRLOTAU.

Las modificaciones respecto al POM que podrán admitirse en un Plan Parcial según el apartado b) del artículo 6.1.5 deberán atenerse, en todo caso, a lo establecido en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Planeamiento. Debido a que los Planes Parciales también pueden modificar la Ordenación Estructural del POM, con las condiciones mencionadas, este artículo 6.1.5 de las Normas debería clasificarse como perteneciente a la Ordenación Estructural. Idem. Artículo 6.1.6



Se recuerda que el Estudio de Detalle al que remite el mismo artículo en su apartado c) "por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc" debe atenerse a las condiciones de los artículos 26 del TRLOTAU y 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento

TÍTULO VIII- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

- ✓ Artículo 8.1.1: los Proyectos de Urbanización también están "vinculados" a los Planes Parciales cuando se trata de desarrollar suelo urbanizable.
- ✓ Artículo 8.1.2: entre las determinaciones que debe contener un Proyecto de Urbanización enumeradas en este artículo, deben incluirse los aparcamientos y la red de acceso a los servicios de telecomunicación, de acuerdo con el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento.

También se tendrá en cuenta, dentro de las disposiciones legales en materia de accesibilidad, la Orden VIV/561/2010, como ya se ha indicado en apartados anteriores del informe.

En el apartado sobre generación de residuos, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, está derogada por la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos contaminados.

- ✓ Artículo 8.1.4. Explicar a qué se refiere con las medidas compensatorias sobre fauna.
- ✓ Artículo 8.1.5. Contenido documental de un PU: se ajustará al especificado en el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento, y en particular, los planos de información incluirán la situación en relación con el conjunto urbano, se aportarán los cuadros de precios descompuestos así como los estudios de seguridad que procedan.

TÍTULO IX- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

- ✓ Según las Normas Técnicas de Planeamiento, en este Título deben definirse los tipos de obras y actividades, las condiciones generales que deben reunir los proyectos técnicos de edificación o actividad y los tipos, procedimientos y condiciones de las licencias.

CAPÍTULO 1. LICENCIAS EN SUELO URBANO: El texto refundido de la Ley de Suelo vigente no contiene ningún artículo 244.2 al que hace referencia el artículo 9.1.2 de las Normas.

- ✓ Artículo 9.1.4, respecto a la concesión de la licencia de obras por acto presunto en virtud del silencio administrativo, se debe tener en cuenta el art. 9.8 del Real Decreto legislativo 2/2008, TR ley del suelo, modificado por la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, rehabilitación y regeneración urbanas.
- ✓ Artículos 9.1.3 y 9.1.4 son OE
- ✓ Respecto a la SECCIÓN 3. LICENCIAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN, se reiteran las observaciones efectuadas a la Sección 4 del Capítulo 2 del Título I:
 - Artículo 9.1.19. Régimen de fuera de ordenación: se debe corregir el artículo del Reglamento de Planeamiento al que remite este artículo de las Normas.

Según los artículos 24 del TRLOTAU y 20 del RP, el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación es aplicable "a la entrada en vigor del planeamiento", no "a la aprobación inicial" del mismo.

Se deben especificar las obras que se podrán autorizar en las instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

- Artículo 9.1.21: el artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa está derogado por el Real Decreto 304/1993.
- Artículo 9.1.23: deberán diferenciarse las obras autorizables en edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación por total incompatibilidad, en las que sólo se admitirán obras de mera conservación, y las autorizables por incompatibilidad parcial.
- Artículo 9.1.25. Documentación: se debe especificar a qué edificaciones concierne este artículo. En todo caso, las obras de mera conservación autorizables en las edificaciones y construcciones calificadas como fuera de ordenación no pueden suponer un incremento de su valor de expropiación.

✓ En el artículo 9.1.26 relativo a la supresión de barreras arquitectónicas, dentro de las medidas a cumplir en la construcción, ampliación y reforma de edificios, se debe incluir como normativa de obligado cumplimiento la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

✓ SECCIÓN 4. PROCEDIMIENTO: no hay "modalidades" de licencias según las "zonas" derivadas de la clasificación y calificación del suelo; el desarrollo de la actividad de ejecución requiere, en todo caso la aprobación, con carácter previo, de los instrumentos especificados en el artículo 109 del TRLOTAU.

Artículo 9.1.30: en suelo urbano consolidado no procede la "obligación previa de cesión y equidistribución", ya que, en ese caso, se trataría de suelo urbano no consolidado, por lo que se debe corregir este artículo. Además, debe incluirse que también será preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para la concesión de licencias que afecten a los entornos de protección de los BIC.

Cuando las unidades de actuación en suelo urbano o los sectores de suelo urbanizable asuman la Ordenación Detallada establecida en el POM sin modificar la misma, la alternativa técnica que forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora deberá incluir el "documento expresivo de la asunción" de dicha ordenación, conforme establece el artículo 110.4.1.a) del TRLOTAU.

En el artículo 9.1.32 se debe aclarar cuándo las zonas de ordenanza no son de aplicación obligatoria.



- ✓ CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO: todos los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos en esta clase de suelo deberán atenerse a los requisitos de los artículos 63 y 64 del TRLOTAU.
- ✓ Artículo 9.2.2: Se recomienda remitir al contenido del art. 37 RSR "Actos que requieren calificación".
- ✓ Artículo 9.2.3.: la documentación debe atenerse a todo lo previsto en el artículo 43.1 del RSR, no sólo en el apartado b) del mismo.

TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

- ✓ En la página 120 del documento de normas urbanísticas el apartado 7.1.6, define el núcleo de población. En el mismo se detallan varios parámetros para cuantificar el riesgo de formación de núcleo de población en el suelo rústico, si bien deberán considerarse además, las indicaciones que se establecen a este respecto en el art.10.b) Reglamento de Suelo Rústico, Decreto 242/2004 de 27 Julio (en adelante RSR).
- ✓ Página 121. Cambiar el término "uso autorizable" por "uso permitido", para evitar confusiones y adaptarse al art. 9 RSR. Los usos admitidos, equivalen según el RSR a los "usos adscritos al sector primario" del art.11 RSR.
- ✓ En la página 121 del documento de normas urbanísticas, el apartado 7.1.9, define los actos sujetos a calificación urbanística, si bien no se establece ninguna concreción. Se recomienda remitir al contenido del art. 37 RSR "Actos que requieren calificación". Este apartado se vinculará con el 7.1.13 "Licencia y calificación urbanística", y se revisará la redacción de los epígrafes 2 y 3 de forma que quede clara su redacción.
- ✓ En la página 122 del documento de normas urbanísticas, el apartado 7.1.12, define las obras, instalaciones y edificaciones permitidas y prohibidas, se observa que en esta relación no se han incluidos los vallados y cerramientos de parcela, así como en otros apartados del desarrollo de este capítulo. El RSR define los vallados y cerramiento de parcelas en el art. 34 RSR. Según este artículo: "*los actos de segregación y división de terrenos, reforma y rehabilitación de edificaciones existentes y vallados y cerramientos de parcelas sólo podrán llevarse a cabo cuando estén permitidos por el planeamiento*". Por tanto, deberá quedar reflejado en cada categoría de suelo si están o no permitidos estos actos, especialmente los vallados, pues en SRNU de Especial Protección, según el RSR, necesitan calificación urbanística por lo que si no quedan expresamente permitidos no podrán autorizarse.
- ✓ (pág. 122, 123) Apartado 7.1.11 y apartado 7.1.15 "Desarrollo por planes Especiales" Eliminar de este apartado el párrafo final por no adaptarse a TRLOTAU y RSR.
- ✓ (pág. 127) En la sección 4, "La actividad Agropecuaria" se indica: "*No se permitirá la ubicación de explotaciones ganaderas a menos de 2.000 metros del límite del suelo urbano o urbanizable de los núcleos urbanos de más de 1000 habitantes. En núcleos urbanos de menor tamaño, la distancia mínima se podrá reducir a 500 metros.*". Esta determinación puede afectar a municipios colindantes. Revisar esto, teniendo en cuenta que hay normativa sectorial que regula las distancias de los núcleos habitados a las instalaciones ganaderas, y que estas distancias dependen de la clase de ganado y de si la zona donde se implanta es vulnerable a contaminación por nitratos o no.

- ✓ Con referencia al establecimiento de los usos permitidos y prohibidos en cada categoría de suelo rústico, se observa que en algunos casos, la permisión de ciertos usos se condiciona a la aplicación de otra normativa de regulación sectorial. Por ejemplo, en el capítulo 2 "subcategoría 50, protección natural", para el uso "Otras instalaciones agropecuarias y bodegas" se indica: "Se estará a lo dispuesto en la directiva 92/43/CEE", o en el uso establecimientos de turismo rural se establece: "Permitido con las condiciones establecidas en el decreto 93/2008 de la JCCM".

El establecimiento de usos permitidos o prohibidos no debe condicionarse a la aplicación de otras normas, sino que debe indicarse expresamente si se permiten o no. No obstante, el cumplimiento de las normativas sectoriales que procedan son necesarias y se pueden indicar. Tal y como se indica en las tablas, no permite determinar, por ejemplo, si el uso "otras instalaciones agropecuarias y bodegas" está expresamente permitido o no.

- ✓ Según aparece en la Memoria del POM el suelo rústico no urbanizable de protección natural se limita a los montes de utilidad pública del municipio, que según el plano OE.01, se limite a tres pequeñas zonas. Justificar los usos que se citan como permitidos en estos Montes de Utilidad Pública, pues choca con su propia figura de protección. No obstante deberá pronunciarse sobre esto Medio Ambiente.

Justificar también los usos permitidos en SRnU de protección ambiental, pues se incluye como usos permitidos viario y transporte, así como redes y distribución de energía eléctrica, redes de telecomunicación, y ampliaciones de sistemas de tratamiento de residuos que normalmente no tienen cabida en vías pecuarias.

- ✓ Los caminos de uso público, a no ser que se quieran incluir en otra categoría de suelo rústico por algún otro motivo que se debe justificar, se deben clasificar como SRnU de protección de infraestructuras, y se regulan por la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha. En la página 14 de las Normas se establece lo siguiente:

"Para los caminos públicos existentes en Suelo Rústico, se establece una banda de afección de 5 m. medidos a ambos lados del eje del camino, en la cual se prohíben construcciones y cercados de cualquier tipo."

Esto debe quedar indicado en Normas de Suelo Rústico en la Categoría de Protección de Infraestructuras, en una categoría correspondiente a caminos públicos.

En esta categoría de protección deben incluirse las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media, e indicar las distancias de protección de las mismas, así como la tubería de transporte de agua de Picadas, y aquellas otras infraestructuras.

- ✓ En las diferentes categorías de Suelo Rústico no Urbanizable de Protección se establecen parámetros de superficie y ocupación de parcela en usos que aparecen prohibidos para la clase de suelo rústico no urbanizable de protección natural, lo cual no tiene sentido y confunde.
- ✓ En el capítulo 5 que regula el SRNUEP Estructural, extractivo, en el cuadro que regula los usos industriales, tipo I: Actividades extractivas y mineras se indica: "Permitido, excepto una franja de 500 m. de anchura a partir del suelo urbano y urbanizable. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anexos I o II de la Ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá previo a someterse a la autorización correspondiente,



someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.". Sin embargo, cuando se regula el Suelo Rústico de Reserva, para el mismo uso, simplemente se indica "permitido", no imponiendo otra condición que la justificación de su necesidad de implantarse en suelo rústico (lo cual en caso de actividades extractivas no tiene mucho sentido pues ya está justificado por la propia actividad), sin limitación de distancias ni nada. Revisar esto.

- ✓ En el capítulo 6, que regula el SRnUP infraestructuras y equipamientos, para las actividades extractivas y mineras se indica: *"Prohibido. Para la ampliación de las existentes que estén recogidas en los anejos I o II de la ley 4/2007, de evaluación ambiental, se requerirá previo a someterse a la autorización correspondiente, someterse a Evaluación de Impacto Ambiental"*.

Deberá definirse claramente si este uso se permite o se prohíbe en la ampliación de actividades extractivas existentes.

- ✓ En el apartado 7.7.4 Retranqueos (pág. 151), se establecen retranqueos a linderos en base a la categoría de la vía (camino) que corresponda, sin embargo no hay una clasificación de los caminos en el POM. Aclarar esto.
- ✓ En cuanto al suelo rústico de protección cultural, no se clasifica ningún suelo con esta protección, pero sin embargo se delimitan unos recintos de protección y prevención arqueológica no definidos en Normas. Si hubiera un protocolo de actuación en estos recintos deberá definirse en las Normas de Suelo Rustico dentro de la categoría que corresponda, sea de protección o de reserva.

2.5 FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS.

- ✓ Faltan las fichas de las ZOUs CA-01 de Casco, y la ZOU RU.01, 02 y 03.
- ✓ Se observa que tanto las UAs de Suelo Urbano no Consolidado, como los sectores de Suelo Urbanizable están condicionados a la puesta en funcionamiento de la ampliación del sistema de Picadas con la traída de aguas desde Almoguera, lo cual debe revisarse y actualizarse por haberse concluido ya estas obras. Una vez se conozca el caudal de agua de que se dispone, se deberá establecer qué desarrollos tienen garantizado el suministro y cuáles no;
- ✓ Aquellos que no tengan garantizado el suministro, reflejarán en la ficha, como necesaria, la emisión del informe de la entidad competente en materia de abastecimiento de agua, que asegure la existencia del recurso previamente a su desarrollo. Como ya se ha dicho, y tal como establece el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla la Mancha de fecha 24 de julio de 2013, el Ayuntamiento deberá establecer prioridades en los desarrollos.
- ✓ En cuanto al condicionado sobre la capacidad de depuración de la EDAR de Yeles, es necesario el informe de la Mancomunidad de la Sagra Alta para saber exactamente qué desarrollos tienen cabida en la EDAR actual, y cuales dependerán de futuras actuaciones, estableciendo ésto en el Plan de etapas, como ya se ha dicho.
- ✓ En las fichas no aparecen coeficientes de participación en la ejecución de los SSGG de infraestructuras de servicios urbanos por no haber sido previstos en el POM, lo cual debe revisarse, pues deben quedar definidos.
- ✓ Revisar el diseño de las fichas, pues la ficha del sector I.06. Autovía, pierde el texto al final de la celda correspondiente al punto "D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL". Corregir esta errata.

- ✓ Las fichas deberá incorporar un plano de ubicación o situación del ámbito de la UA o sector que corresponda, siguiendo el modelo de los Anexos de la NTP. En este plano, se incluirán las cesiones locales y SSGG adscritos que, si son exteriores, se ubicarán de igual modo en el plano citado.
- ✓ Deberán revisarse los cálculos en las fichas de desarrollos donde se incluyen SSGG. En la ficha del sector *R.03. El Calvario*, por ejemplo, si partimos del valor establecido para el Aprovechamiento Tipo, la edificabilidad bruta sería de $0,68\text{m}^2/\text{m}^2$, pero sin embargo tiene un valor menor que el Aprovechamiento tipo; y la densidad poblacional, si se calcula a razón de 3 hab/100m²e, quedaría en 218 hab/Ha. Se recuerda que tanto para calcular la edificabilidad bruta como la densidad poblacional se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el sector o UA sin incluir la de los SSGG adscritos a ella, aun cuando sean interiores al ámbito, en aplicación del art. 19.4 RPLOTAU.
- ✓ Las fichas correspondientes a PAUs aprobados definitivamente, incorporarán las condiciones de desarrollo de los mismos, si las hubiera.
- ✓ En aquellos sectores donde aparezcan afecciones claras, como la red de Picadas, redes de transporte eléctrico de alta, etc... deberán establecerse las condiciones a aplicar para protección de las mismas.

✓ Completar las fichas de las ZOUs. La ficha de la ZOU RU.04 debe tener definidas las determinaciones de la ordenación detallada. En cuanto a los cálculos revisarlos, pues si no hay SSGG adscritos, la edificabilidad bruta debe ser igual al aprovechamiento tipo. Justificar el cálculo de la densidad poblacional.

2.6 CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

- ✓ Falta este anexo en la documentación del POM. Si es el caso, deberá acreditarse la inexistencia de suelo residencial público.

2.2. NOVÉS. EXPTE. 036/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL CAPÍTULO 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOVÉS RELATIVO A LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PARA ADAPTARLO A LA LEGISLACIÓN VIGENTE, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 11.32 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.-

Población: 2.807 habitantes según INE 2011.
Promotor: Ayuntamiento de Novés
Normativa: NN.SS.91.b) (CPU 25/07/1997)



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

El objeto de esta modificación puntual es adaptar lo regulado por la Norma Particular para el Suelo No Urbanizables a lo dictado por la legislación actual, es decir, Reglamento de Suelo Rústico e Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

La redacción actual de la normativa no se ajusta ni al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU- Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística) ni al Reglamento de Suelo Rústico (RSR – Decreto legislativo 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y modificaciones introducidas por el Decreto 177/2010 de 1 de julio).

La modificación propuesta, se redacta con el fin de adecuar la normativa a los parámetros fijados en TRLOTAU y RSR, de tal modo que el suelo rústico del municipio de Novés se desarrolle en igualdad de condiciones al del resto de los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y no con el carácter mucho más restrictivo dictado por la actual normativa municipal vigente, que, por ejemplo, no recoge los distintos usos o actividades posibles tal y como establecen el RSR y la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 3/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Su objeto es:

- Categorizar el Suelo no Urbanizable especialmente protegido atendiendo a la clasificación que se establece en el art. 47.2 y 48 del TRLOTAU y art. 5 RSR.
- Señalar los usos permitidos y prohibidos con relación al listado que se establecen en el art. 11 y 12 del RSR y art. 54 del TRLOTAU.

3.- Justificación de la propuesta.-

- Adaptar las prescripciones de las NNSS en suelo rústico a la normativa vigente. Se considera que la regulación del planeamiento vigente ha quedado obsoleta en su mayor parte.
- La redacción actual de las NNSS resultan mucho más restrictivas que el propio reglamento de suelo rústico en cuanto a los usos que pueden llevarse a cabo en esta clase de suelo. Se considera imprescindible que todos los usos, actividades y actos permitidos en suelo rústico de reserva conforme al artículo 11 y 12 del RSR estén legitimados también por el planeamiento municipal de Novés y para ello es necesario modificar en estos términos las NNSS.
- Categorizar el Suelo no Urbanizable especialmente protegido atendiendo a la clasificación que se establece en el art. 47.2 y 48 del TRLOTAU . Hasta la fecha

la redacción de NNSS no establecía ninguna categorización ni la regulación de usos para estos suelos.

4.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el arquitecto Miguel Angel Jiménez Crespo y firmada con fecha octubre de 2013.

En el expediente remitido consta la realización de los siguientes trámites procedimentales:

- Información pública: no consta
- Concertación interadministrativa: se aportan los siguientes informes sectoriales:
 1. Consejería de Agricultura: Dirección general de Infraestructuras y explotaciones: Informe de fecha 18 de noviembre de 2013 donde indica *"...que no se prevé, en principio , que la modificación del citado capítulo de dichas NNSS pueda causar afecciones significativas."*
 2. Consejería de Fomento. Servicio de minas: Informe de fecha 18 de noviembre de 2013 donde se indica *"...que no se localiza ningún derecho minero en la actualidad."*
 3. Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales: Servicio de Sanidad Ambiental: Informe de fecha 09 de diciembre de 2013 donde se indica *"...no se aprecian inconvenientes de tipo sanitario en la modificación propuesta."*
 4. Consejería de Educación, Cultura y Deportes: Servicio de Patrimonio Cultural: Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo de fecha 30 de enero de 2014 donde se acuerda autorizar el documento de modificación puntual. Además se indica: *"Una vez que se lleve a cabo la revisión del Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de dicho municipio por la Dirección General de Cultura, se deberá proceder a la definición del suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural. En relación con la normativa referenciada en el documento aportado, es de señalar que se encuentra derogada la Ley 4/1990, de 30 de mayo de Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha, encontrándose vigente la Ley 4/2013 de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha. Por tanto deberán sustituirse las referencias realizadas a la misma."*



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Es de indicar que el municipio de Novés no tiene declarado ningún inmueble como Bien de Interés Cultural. Deberá corregirse, por tanto, esta denominación indicada en la leyenda del Plano I.02 bis correspondiente a afecciones."

5. Agencia del Agua de Castilla La Mancha: Abastecimiento, saneamiento y depuración.
6. Ayuntamiento de Portillo: Informe de fecha 09 de diciembre de 2013 donde indica "Que revisada la documentación de la MP de las NNSS del Municipio de Novés resulta que no afecta al Municipio de Portillo de Toledo".
7. Ayuntamiento de Torrijos: Informe de fecha 26 de noviembre de 2013 donde el ayuntamiento de Torrijos solicita "... que se vaya facilitando a este ayuntamiento la información de los cambios que se efectúen en el límite con nuestro municipio a nivel de afecciones."
8. Ayuntamiento de Fuensalida: Informe de fecha 26 de noviembre de 2013 donde se indica. "...estudiada la documentación técnica aportado, NO EXISTE aparentemente, ninguna afección negativa para nuestro municipio como consecuencia de la Modificación Puntual Tramitada."
9. Consultas emitidas: Según certificado del Ayuntamiento de fecha 26 de febrero de 2014:
 - Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - SSPP. de Fomento en Toledo.
 - Dirección General de Carreteras.
 - Dirección General de Montes y Espacios Naturales.
 - Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.
 - SS.PP. de Agricultura.
 - Ayuntamiento de Maqueda.
 - Ayuntamiento de Santo Domingo de Caudilla.
 - Ayuntamiento de de Huecas

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) y 36.2 a) TrLOTAU, 135.2 a) Reglamento de Planeamiento 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

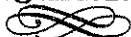
de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, informar el expediente **36/12 PL. Modificación Puntual del Capítulo 8 las Normas Subsidiarias Municipales relativas a las "Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable" para adaptarlo a la legislación vigente,** promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1.- En cuanto a la tramitación:

- El objeto de la modificación deberá someterse 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.
- Se deberá iniciar la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental de acuerdo con lo previsto en la Ley 4/2007, de 8 marzo de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- A efectos de evitar una nueva Modificación Puntual que regulara los usos en el SRNUEP cultural, sería conveniente que se definiera el régimen aplicable a dichos ámbitos debiendo, en este caso, solicitarse informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico sobre la regulación efectuada. Dicho régimen resultaría de aplicación a los ámbitos clasificados por la Dirección General de Cultura como A1 y A2 una vez se haya efectuado la revisión del documento por dicho órgano.
- Se deberá completar el expediente con la remisión de los siguientes informes:
 - Consulta a los municipios colindantes art.36.2.c) TRLOTAU, art. 135.2.c) RP.
 - Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, sobre afecciones a cauces, por aplicación del art. 25 de RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de la Ley de Aguas.
 - Informe de la Dirección Gral. de Carreteras, sobre afección de carreteras, y/o de la Diputación Prov. de Toledo y Consejería de Fomento en cuanto a la afección a carreteras de su competencia.
 - Informe de la Consejería de Agricultura. Consulta expresa al Servicio de Evaluación Ambiental.
 - Informe de cualquier otro organismo que pudiera generar algún tipo de afección sobre el suelo rústico del término municipal, infraestructuras ferroviarias, redes de suministros... que puedan generar alguna protección específica para el suelo afectado.

2.- En cuanto a la documentación técnica:

- En aplicación del art. 39.9 TRLOTAU y art. 121.4 RP se aportará documento de refundición que refleje con claridad tanto las nuevas determinaciones, como las que



queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación del documento de NNSS.

- En el apartado 8.5.7 *Viviendas unifamiliares*, se remite a la Instrucción Técnica de Planeamiento para determinar el cumplimiento de la superficie construida que marcan esta norma. Ya que se procede a revisar el capítulo de suelo rústico de las Normativa Municipal de Novés, y dadas las referencias a la ITP, estas determinaciones a las que se hace referencia deberán determinarse como propias dentro de la redacción de normas, de forma que queden totalmente definidos estos parámetros (ocupación, parcela mínima a vincular...) que para los diferentes usos se regulan en las mismas.
- En el apartado 8.5.9 *Unidad de cultivo y parcela mínima*, vuelve a aparecer la referencia al cumplimiento de la ITP por tanto, y al objeto de que las normas definan sin necesidad de tener que recurrir a otra normativa parámetros tan básicos como la parcela mínima a vincular a los usos, se asumirán como propios y se reflejarán los parámetros que define la ITP para los diferentes usos permitidos en las NNSS de Novés.

Se observa que se mantiene el art. 8.5.12 *Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*, sin embargo, este uso no se recoge dentro de la relación de usos expresamente permitidos para el suelo rústico de reserva. Tampoco se recoge esta figura dentro del TRLOTAU, ni en la relación concreta de usos del RSR, por tanto se recomienda que se suprima este apartado, así como otras referencias a este uso. Si se pretende mantener esta apartado se matizará y aclarará relacionándolo con la legislación actualmente vigente que prevé la declaración como tal de ciertos usos y por tanto se regulará dentro de la relación de usos permitidos por las Normas Subsidiarias.

El apartado 8.5.15 *Condiciones comunes de la edificación* indica: "Las construcciones y edificaciones se ajustarán en sus características y retranqueos a lo establecido en los artículos 54 y 55 del Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística y a la superficie mínima de las fincas y máxima ocupada por la edificación que establece la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobado por Orden de 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Castilla La Mancha, debiéndose a obtener la preceptiva calificación urbanística en los casos en los que legalmente proceda."

Esta redacción obliga a la consulta de otras normas, al regularse estos parámetros se deberán asumir como propios, como ya se ha indicado anteriormente, deberían transcribirse oportunamente dentro de los diferentes apartados de redacción de las NNSS.

El apartado 8.8.6 define el *suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos*, se advierte que para el mismo no se establece ningún uso permitido, por tanto en aplicación del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU **todo uso que no se encuentre perfectamente definido como permitido se entenderá que no puede realizarse.**

- Toda la documentación de la Modificación Puntual se ajustará al mencionado 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. LAGARTERA. EXPTE. 037/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CONSISTENTE EN LA REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 11.43 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: 1595 habitantes según INE 2012.
Promotor: Ayuntamiento de Lagartera.
Normativa: NN.SS.91.b) (CPU 28/06/1984).

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

Con el desarrollo de la Modificación Puntual nº 3, se pretende ajustar a lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003, C.O.P.: Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, y dotar a la totalidad del Suelo Rústico del Municipio de Lagartera, de la normativa efectiva y necesaria para realizar aquellos usos y actividades previstas en las especificaciones de la Modificación Puntual nº 3, en todo lo referente a usos y actividades permitidos y limitaciones para cada uno de ellos.

Ajustándose la nomenclatura a la actualmente vigente el Suelo No Urbanizable pasa a Suelo Rústico de Reserva y el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido pasa a Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido (con sus diferentes categorías)

Se incluye además un nuevo capítulo VI "Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades", donde se regula el procedimiento de concesión de licencia.



Ordenación estructural: La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural por referirse a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial, fijando los criterios de ordenación del suelo rústico de las vigentes NNSS de Lagartera, 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:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

1. los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.
2. los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, como suelo rústico de protección natural.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

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

3.- Justificación de la propuesta.-

Lagartera dispone actualmente de Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión de fecha 18 de Junio de 1984, estando vigentes hasta el día de hoy.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, se han producido toda una serie de cambios normativos, como son entre otros Ley del Suelo de Castilla-La Mancha, Reglamentos del Suelo Rústico, de Planeamiento, etc., se hace necesario, realizar los cambios mínimos necesarios para poder ejecutar actuaciones de índole variada en el Suelo Rústico.

Se ha incluido gran parte del territorio municipal dentro de una ZEPA y LIC.

La redacción actual establece limitaciones tan abusivas en la propia normativa municipal NN.SS que impiden hasta la construcción de naves agrícolas o ganaderas, en Suelo Rústico, lo que hace que este pierda aquellas cualidades para su único fin que es el agropecuario.

4.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el arquitecto Javier Benito Lázaro y firmada con fecha abril de 2013.

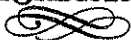
Consta en el expediente la realización de los siguientes trámites procedimentales:

- Información pública: No consta
- Concertación Interadministrativa: se aportan los siguientes informes sectoriales:
 - Informe de fecha 19 de septiembre de 2013 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico requiere la subsanación de varios aspectos entre otros: *"Se deberá incorporar a la Modificación Puntual como anexo, el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico de Lagartera, aprobado por Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural con fecha 11 de junio de 2008."* *"4-. En cuanto a la clasificación del suelo, se adscribirán al Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural aquellos terrenos recogidos en el art.5.1.c del Decreto 242/2004 de 27 de julio de Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998. Teniendo en cuenta la información proporcionada por el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico, se deberá adscribir únicamente a esta categoría los terrenos situados en el entorno de la Ermita de los Mártires y de la Ermita de Santa Ana"*.
 - Informe de fecha 09 de septiembre de 2013 de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales relativo al cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad y donde se indica: *"Revisada la documentación, se observa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de Accesibilidad."*
 - Informe de 14 de octubre de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha: informe favorable con los condicionantes relativos, entre otros, a los usos en las zonas de dominio público, afección y línea límite de edificación. Además se señala expresamente que *"todas las obras y/o actuaciones que se pretendan realizar en las zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal, se efectuarán según lo dispuesto en el Capítulo III Uso y defensa de las carreteras de la ley 25/88 de Carreteras y Título III del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre previa autorización o informe del Ministerio de Fomento. Indicar por último que cualquier modificación posterior de las Normas Subsidiarias deberá ser remitida a esta Demarcación de Carreteras."*



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

- Consultas emitidas: Según se indica en escrito emitido desde la entidad Municipal con fecha 25 de junio de 2013 se han realizado las siguientes consultas:

ORGANISMO SECTORIAL	ÓRGANO SECTORIAL	MATERIA SECTORIAL
Consejería de Fomento	D.G. de Carreteras	Carreteras
Ministerio de Defensa	Bienes afectados a la defensa nacional.	Defensa
Ministerio de Fomento	Sector ferroviario	Sector Ferroviario
Consejería de Educación Cultura y deportes	Patrimonio cultural	Patrimonio Cultural
Delegado del Gobierno en Toledo	Patrimonio de las administraciones públicas	Patrimonio de las administraciones públicas
Ministerio de Medioambiente	Confederación hidrográfica del Tajo	Aguas
Consejería de Fomento	D.G. del agua	Abastecimiento y depuración de aguas
Consejería de Agricultura	D.G. de montes y espacios naturales	Montes
Consejería de Fomento	SSPP de Fomento en Toledo	Sector hidrocarburos
Consejería de Fomento	SSPP de Fomento en Toledo	Sector eléctrico
Ministerio de Economía y Competitividad	Secretaría General de Ciencia, Tecnología e Innovación	Telecomunicaciones
Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales	SSPP de Sanidad y Asuntos Sociales	Integración social de los minusválidos
Consejería de Educación, Cultura y	SSPP de Educación, Cultura y Deportes	Deporte

Deportes		
Consejería de Economía y Empleo	SSPP de Economía y Empleo	Comercio y equipamientos comerciales
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente	Sector Ruidos	Ruido

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) y 36.2 a) TrLOTAU, 135.2 a) Reglamento de Planeamiento 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 **37/13 PL. Modificación Puntual nº 3 den las Normas Subsidiarias consistente en la regulación del suelo rústico**, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la tramitación:

- Dado que la consulta realizada a la Consejería de Agricultura iba dirigida a la Dirección General de montes y espacios naturales, se advierte que será necesaria la obtención de resolución de la citada Consejería sobre el **procedimiento de evaluación ambiental**, por lo que si fuera necesario se iniciará el trámite de evaluación ambiental ante el órgano competente.
- 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.
- Una vez se produzca la aprobación inicial por el Ayuntamiento se solicitará la aprobación definitiva, y junto con la acreditación de la citada aprobación inicial se aportará 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:



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014

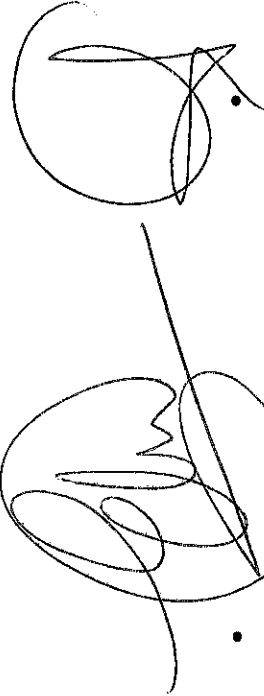


Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

- 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 como parte de las mismas.
- La redacción propuesta se encuentra salpicada de notas al pie de página donde se transcribe articulado de normativa sectorial que resultan de aplicación directa en las NNSS. Este articulado, si se asume como propio y de obligado cumplimiento en la aplicación de la nueva redacción, deberá integrarse en el desarrollo de la redacción del articulado de forma que no tenga el tratamiento de nota al pie o anejo.

No obstante se tendrá en cuenta que según el punto 2.1.8 Normas urbanísticas de la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, aprobada por el Decreto 178/2010, de 01/07/10, 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 artículo 3, Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE) en apartado 1 indica: *"En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico y de los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 TRLOTAU, los siguientes actos que se describen en el apartado 1.2° del artículo 54 TRLOTAU: 1. Asimismo de acuerdo con el apartado 1.3° del artículo 54 TRLOTAU:2"*

En este caso se remite a normativa que se asume, y que se transcribe literalmente al pie de la página. Al objeto de facilitar la lectura y aplicación de la normativa, y puesto que se están asumiendo como propias estas determinaciones, las mismas deberán incluirse dentro del artículo concreto al que se vincula su redacción careciendo de lógica incluirlos como nota al pie de la página. **Se incluirá una relación concreta de usos prohibidos o excluidos en el suelo rústico de reserva, art. 9.1.a) RSR.**

- En el Artículo 4. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE) el apartado i, indica: "Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso."
Deberá justificarse la determinación de estos parámetros.
- El Artículo 5. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE), remite a la orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico para fijar estos

parámetros, y se incluye un cuadro resumen para la aplicación de esta orden. De acuerdo con el artículo 9.2.e) RSR **el planeamiento debe definir** determinados requisitos sustantivos. Se deben definir con claridad como propios de este planeamiento esos requisitos, sin perjuicio de que se desee que coincidan con los señalados por la a la orden de 31 de marzo de 2003, que siempre es de obligado cumplimiento.

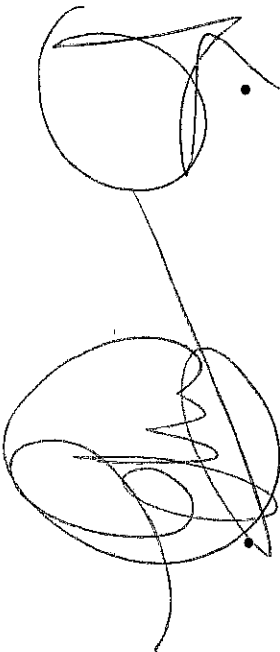
- El Artículo 6 desarrolla la regulación Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE), vuelve a hacerse referencia a la Orden de 31 de marzo de 2003. De acuerdo con el artículo 9.2.e) RSR **el planeamiento debe definir** determinados requisitos sustantivos. Se deben definir con claridad como propios de este planeamiento esos requisitos, sin perjuicio de que se desee que coincidan con los señalados por la a la orden de 31 de marzo de 2003, que siempre es de obligado cumplimiento. Por tanto en caso de hacerse alguna referencia a la misma en artículos posteriores, se realizará al artículo de las NNSS donde se desarrolla su contenido.
- El apartado 4 de este artículo indica: *"No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero."* Para evitar problemas de interpretación se definirá dentro de la redacción de las NNSS que se entiende por *"superficie cubierta mediante estructuras provisionales"*.
- En el mismo sentido en el artículo 7 se plantea la regulación de las actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento, siguiendo las directrices marcadas en los objetivos de la modificación puntual se transcribe la literalidad del articulado de la Orden de 31 de marzo de 2003 al pie de página con referencias numéricas, se vuelve a insistir en la integración de este articulado como propio en la redacción de las NNSS.
- En el artículo 8, viviendas vinculadas a usos no residenciales deberá aclararse y definirse qué se entiende por *"uso de vivienda vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles"*, de manera que queden reguladas perfectamente las condiciones necesarias que deben plantearse para que se pueda establecer esta vinculación. Se indicarán de forma expresa los requisitos urbanísticos en cuanto a parcela mínima, ocupación... que pretendan regularse.
Del mismo modo deberá desarrollarse de forma concreta el uso de vivienda familiar aislada si se pretende dar cabida a este uso concreto siguiendo las indicaciones que se han marcado con anterioridad para otros usos, o bien establecerlo como prohibido.
- Artículo 9. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE). En el apartado 2, se indica que *"Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá*



demostrarse la relación funcional existente", por tanto deberá definirse con claridad cuales van a ser los criterios a considerar para demostrar la relación funcional existente entre el edificio o instalación y la explotación agraria.

En el apartado 3, aparece el término "edificaciones auxiliares", que igualmente se definirán o se sustituirá por otro concepto ya previamente definido en el documento de NNSS.

El apartado 4 se desarrolla indicando : "En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m2, con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego." Deberá definirse en primer término que se entiende por "construcción de una caseta". Además debe quedar muy claro, que cualquier uso o construcción pueden desarrollarse en suelo rústico, siempre que además de estar permitidos, o no estar prohibidos, se ajusten en cuanto a condiciones constructivas, retranqueos, tamaño, ocupación de la finca... a las determinaciones expresadas de las NNSS o de cualquier otra normativa reguladora de obligado cumplimiento como el TRLOTAU, RSR o Instrucción Técnica de Planeamiento.

- 
- En el artículo 11, apartado 9 se indica "La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003...", sin embargo, este uso no se recoge dentro de la relación de usos expresamente permitidos para el suelo rústico de reserva. Tampoco se recoge este figura dentro del TRLOTAU, ni en la relación concreta de usos del RSR, por tanto se recomienda que se suprima este apartado, así como otras referencias a este uso. Si se pretende mantener este apartado se matizará y aclarará relacionándolo con la legislación actualmente vigente que prevé la declaración como tal de ciertos usos y por tanto se regulará dentro de la relación de usos permitidos por las Normas Subsidiarias.

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."**

Todo uso que no se encuentre perfectamente definido como permitido se entenderá que no puede realizarse.

- El artículo 12 regula el Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE). En el mismo se establece la relación de usos permitidos, y en su apartado 9 se indica: "Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y con carácter de excepcionalidad, y viviendas unifamiliares aisladas. Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes."

Para evitar confusiones convendría eliminar al carácter excepcional, ya que de acuerdo con el artículo 12 RSR las autorizaciones en suelo protegido ya tienen ese carácter excepcional. Se establecerá la regulación para permitir el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes, indicando los requisitos previos con que deben contar estas edificaciones para que se pueda autorizar el uso una vez rehabilitadas.

Se prohíben los usos industriales, recreativos... sin embargo en el punto 12, del artículo 12, se hace mención a los mismos para definir otras cuestiones. Si el uso está prohibido se evitará cualquier remisión a los mismos que puedan dar lugar a entender que pudiera estar permitido al incluirse en otra regulación concreta.

- En el artículo 14 Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE), en el apartado 3 se establece como uso permitido el uso residencial para vivienda unifamiliar aislada, en el apartado 4 se establece como prohibido el "uso residencial" de forma genérica. Se acotarán estas definiciones para mayor claridad en la aplicación de este artículo.

Se prohíben los usos industriales, recreativos... sin embargo en el apartado 6 se hace mención a los mismos para definir otras cuestiones. Si el uso está prohibido se evitará cualquier remisión a los mismos que puedan dar lugar a entender que pudiera estar permitido al incluirse en otra regulación concreta.

- En el artículo 15, suelo rústico no urbanizable de protección cultural se establece como uso permitido el "uso dotacional de carácter Cultural", el cual deberá definirse y acortarse de manera que se regule de una forma más concreta.

El apartado 5 indica: "En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.". Lo que entra en contradicción con la relación de usos permitidos que normalmente llevan asociadas edificaciones, con esta redacción se estaría prohibiendo cualquier tipo de edificación.

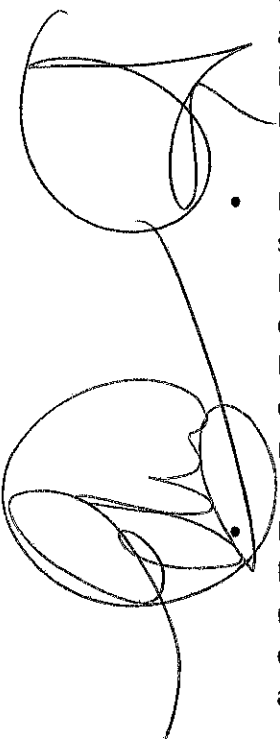
La ley de patrimonio de Castilla la Mancha ha cambiado, estando vigente en estos momentos la **Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La**



Mancha, que deberá considerarse en la totalidad del documento de modificación de NNSS. Si de la misma se pretende asumir como propio parte de su articulado, el mismo se incluirá dentro de este artículo.

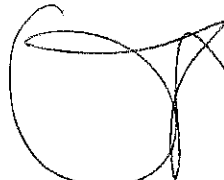
El acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo de fecha 23 de septiembre de 2013 indica: *"4-. En cuanto a la clasificación del suelo, se adscribirán al Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural aquellos terrenos recogidos en el art.5.1.c del Decreto 242/2004 de 27 de julio de Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998. Teniendo en cuenta la información proporcionada por el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico, se deberá adscribir únicamente a esta categoría los terrenos situados en el entorno de la Ermita de los Mártires y de la Ermita de Santa Ana."*

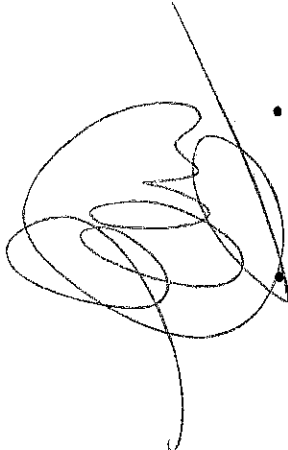
Por tanto se revisará en la documentación gráfica el suelo rústico que se clasifica con esta protección

- 
- El artículo 16 regula el Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, la normativa sectorial de aplicación para su regulación resulta muy amplia, y se incluyen importantes referencias en los pies de página, como ya se ha indicado si se asume la redacción de este articulado el mismo deberá integrarse con normalidad en la redacción de los diferentes artículos que desarrollan las NNSS.
 - En el artículo 17, su apartado 3 indica: "Para las actuaciones a realizar en el municipio se han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación, y que se regulan en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada." Estas distancias deberían indicarse de forma concreta, de manera que no fuera necesaria la consulta de otra norma para la aplicación de este artículo.
 - En los artículos 22 y 23 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.b.2) RSR establece en este sentido una serie de parámetros que al menos deberán considerarse en la redacción del nuevo articulado y reflejarse así de manera expresa.
 - En el artículo 24 se integrarán la totalidad en las notas al pie en el contenido del articulado.
 - Se incluye un capítulo VI "Normas Urbanísticas reguladoras de las obras y Actividades", que no se incluye ni justifica en el objeto de la modificación puntual, con el propósito de regular las licencias urbanísticas.

Se justificará convenientemente la inclusión de este capítulo dentro de la modificación puntual nº3. Como se ha comentado anteriormente la totalidad del contenido que se pretenda se integrará dentro del articulado.

- El artículo 26 punto 11 y 12, se adaptará lo relativo a la caducidad de la licencia a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.
- El artículo 27.1, se adaptará lo relativo a la caducidad de la licencia a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.
- El artículo 32.3 regula el plazo de ampliación de presentación de proyecto técnico en caso de órdenes de ejecución. Esa ampliación no podrá ser superior a la mitad del plazo total de quince días según el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU. Se corregirá para adaptarlo.
- En el artículo 35.2, se aclarará la alusión a que el suelo rústico de reserva podrá ser clasificado. Se tendrá en cuenta no obstante, que si refiere a la obtención de calificación urbanística en suelo rústico, los usos que se relacionan en ese punto no estarían sujetos a dicho trámite según el Reglamento de suelo rústico de la LOTAU.

- 
- El artículo 37 pretende regular el procedimiento de calificación urbanística para actos en el suelo rústico, en el mismo se hace referencia a los artículos 64, 65 y 66 del TRLOTAU al objeto de regulación de la tramitación. El procedimiento de calificación urbanística se regula en el articulado del título V del Reglamento de Suelo Rústico, y al mismo deberán hacerse las referencias.

- 
- 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**, 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.

2.4. DOSBARRIOS. EXPTE. 022/13 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CONSISTENTE EN REGULACIÓN DE ALINEACIONES EN LA ANTIGUA N-IV Y AVENIDA DE ANDALUCÍA PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.



A las 11.54 horas se expone por el ponente el cuarto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento. Antes de comenzar con la exposición se precisa que el 23/13 PL, número de expediente al que se hacía referencia en la convocatoria, remitido era erróneo siendo el 22/13 PL el número otorgado al expediente de referencia.

1.- Antecedentes.-

- **Promotor:** Ayuntamiento de Dos Barrios
- **Superficie del término municipal:** 112 Km²
- **Población:** 2.327 habitantes (INE 2013).
- **Normativa:** Plan de Ordenación Municipal (CPU: 17/07/06), (levantada suspensión 24/11/2006).
- **Situación.** El término municipal de Dos Barrios se encuentra al borde de la meseta de Ocaña, ocupando una situación norte en la comarca de La Mancha, lindando:
 - Norte: con el municipio de Ocaña
 - Sur: con el municipio de La Guardia.
 - Este: con el municipio de Villatobas.
 - Oeste: con los municipios de Cabañas de Yepes y Huerta de Valdecarábanos.
- **Objeto:** Nace de la necesidad de regularizar las alineaciones de la Avenida de Andalucía, antigua Nacional IV, de modo que se mantenga el mismo perfil y sección en su totalidad.

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

Esta modificación surge del interés municipal de regularizar las alineaciones de la Avda. de Andalucía, (antigua Nacional IV, hoy cedida al Ayuntamiento), de modo que se mantenga el mismo perfil y sección en su totalidad. En la actualidad la línea de alineaciones presenta un perfil quebrado con entrantes y salientes en ambos márgenes. Se modifican los planos 2-1 y 2-2 ZONAS DE ORDENACIÓN, 3-1 y 3-2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y 4-1 y 4-2 ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES. Se añade el plano 4-3. SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3.

En principio no se modifica el texto de la Normativa, dado que se indica que no se produce incremento de aprovechamiento, ni modificación de otros parámetros.

3.2. DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN (MOD-MARZO-2014):

- **01.-Antecedentes:** describe brevemente el origen de la necesidad de la modificación.
- **02.- Memoria Informativa y justificativa:**
 - **02.01.- Memoria informativa:** describe el objeto de la modificación, incluye un cuadro de superficies objeto de la misma, e indica que la totalidad de los terrenos afectados son de titularidad privada.
 - **02.02.- Memoria justificativa:** explica que el criterio establecido para determinar las alineaciones ha sido el de ajustarse a las actuales fachadas de los edificios colindantes, no tomando en consideración otros criterios ordenadores (líneas de vallado, límites de propiedad, antiguas líneas de protección y afección).
- **03.- Documentación refundida:** establece que solo se modifican los planos de ordenación, manteniéndose *"los parámetros y el aprovechamiento tipo fijados para las unidades y sectores, no modificándose, por tanto, el aprovechamiento lucrativo privativo"*.

04.- Sistema de gestión y ejecución: se distingue entre la gestión privada y la pública.

- **05.- Conclusiones:** en el que se justifica el interés público general de la modificación.

3.3. DOCUMENTO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN (Mayo 2011)
firmado por Bernardo Blay Trilles, arquitecto:

- DESCRIPCIÓN DEL PLAN Y SUS OBJETIVOS.
- ANÁLISIS DE LAS MODALIDADES DE ACTUACIÓN Y SU POSIBLE INCIDENCIA AMBIENTAL. LEGISLACIÓN AMBIENTAL APLICABLE.
- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES CONOCIDAS DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN.



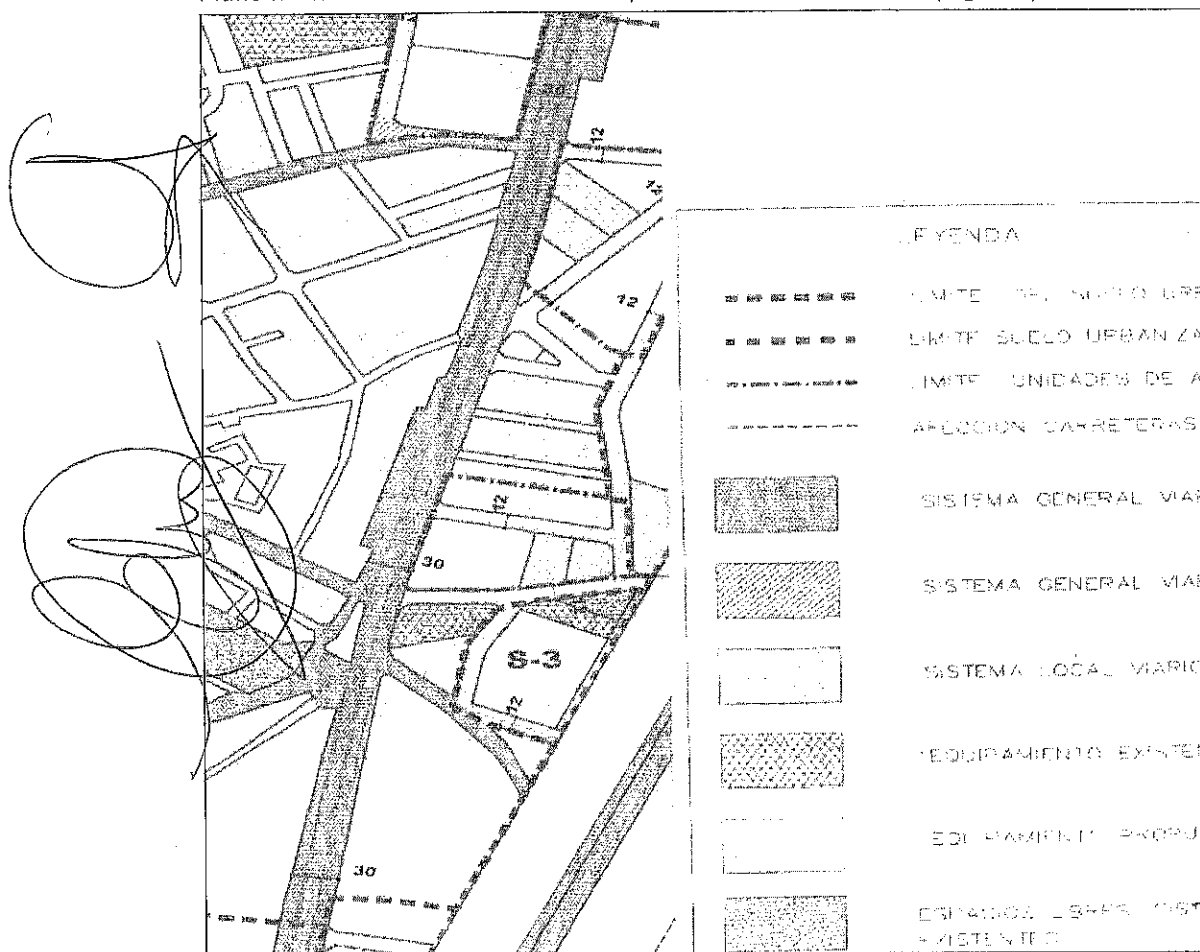
- ANÁLISIS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES Y SU INCIDENCIA AMBIENTAL.
- CONCLUSIONES.

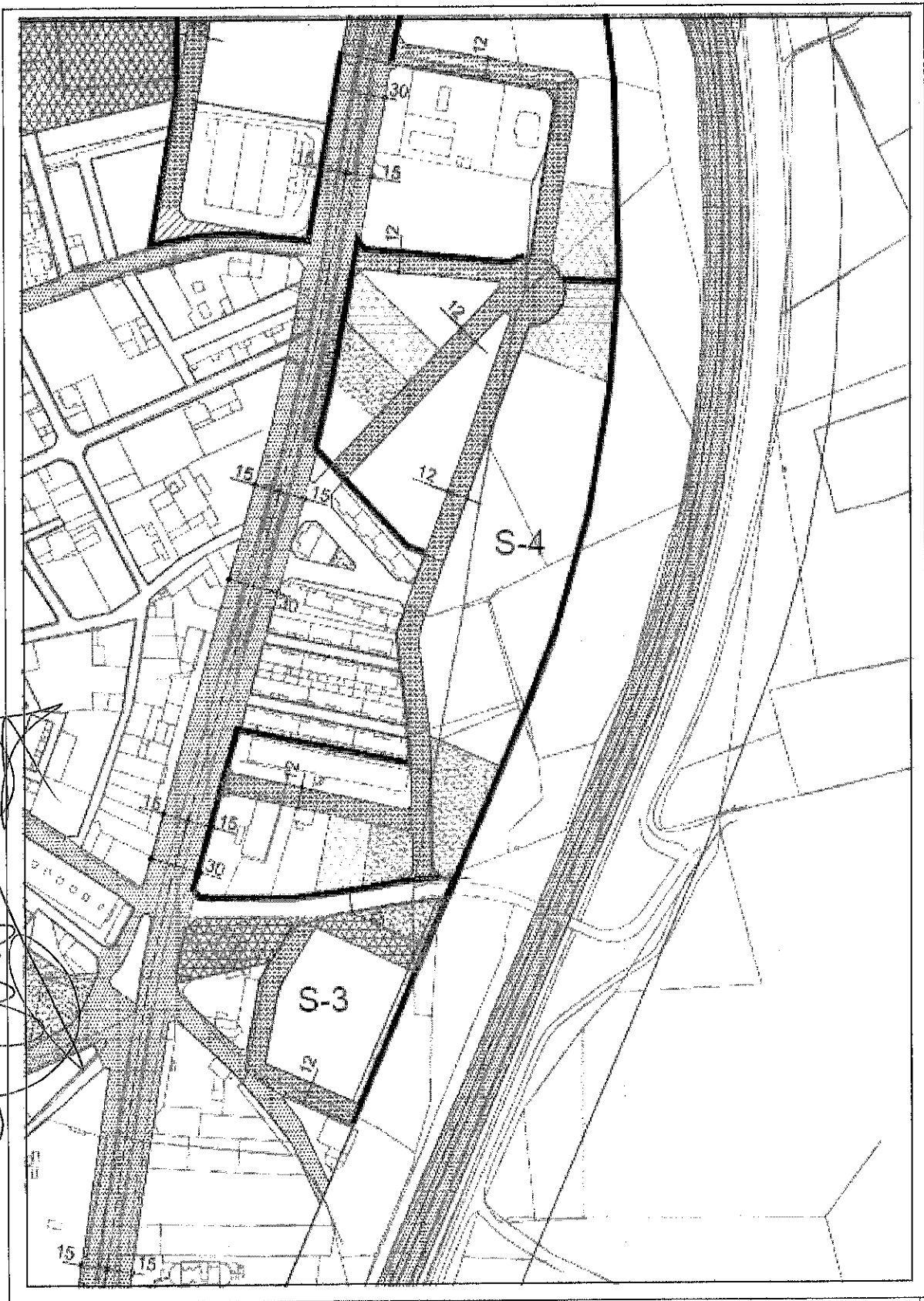
3.4. PLANOS:

- Sustituye a 2-1. ZONAS DE ORDENACIÓN (fecha 24-12-2011)
- Sustituye a 2-2. ZONAS DE ORDENACIÓN (fecha 24-12-2011)
- Sustituye a 3-1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (fecha 24-12-2011)
- Sustituye a 3-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (fecha 24-12-2011)
- Sustituye a 4-1. ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES (fecha 24-12-2011)
- Sustituye a 4-2. ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES (fecha 24-12-2011)
- 4-3. SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (fecha 03-03-

2014)

Plano nº 4.1. ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES (vigente)







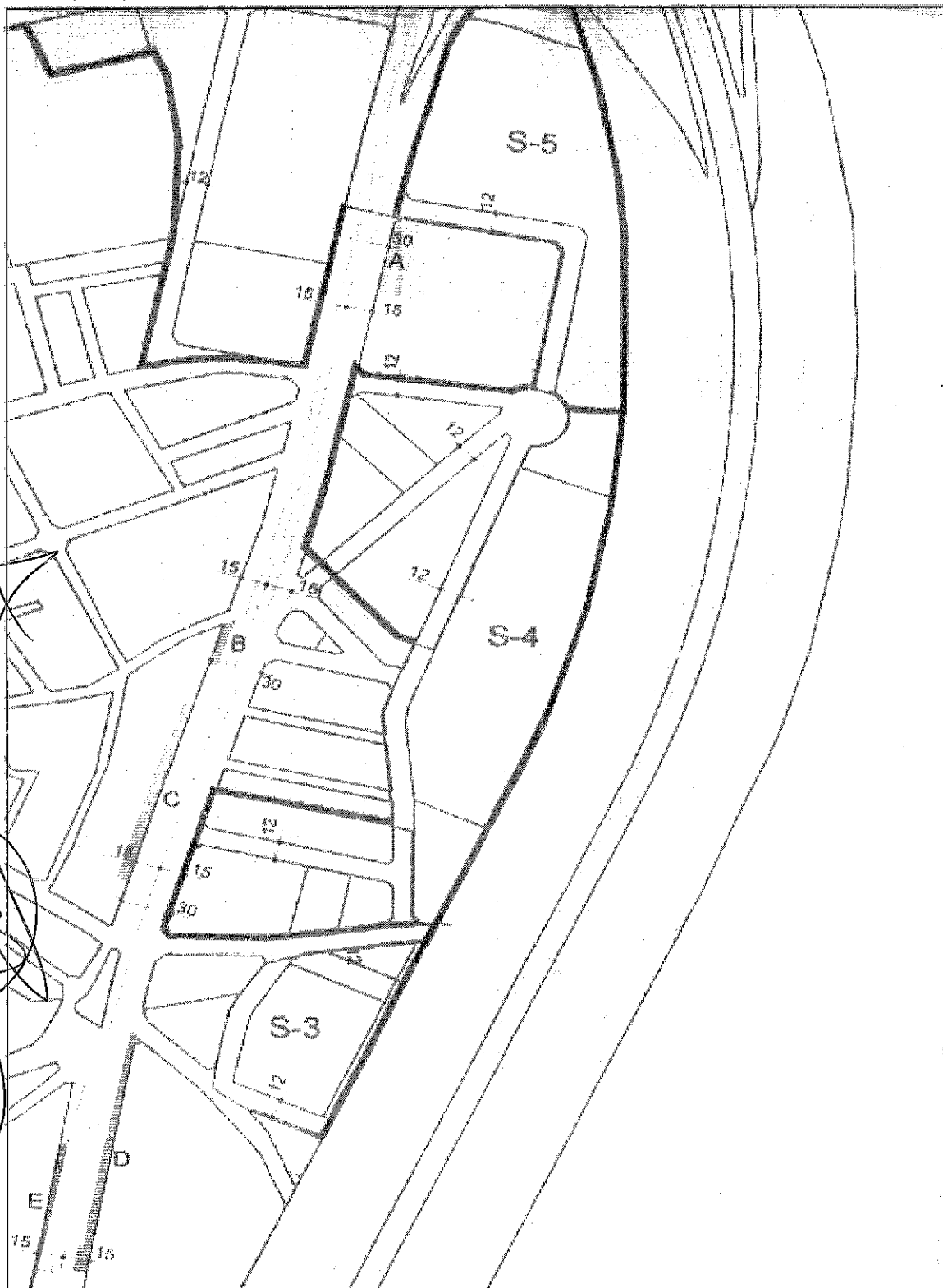
Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Castilla-La Mancha

ELGRECO2014

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Plano nº 4.1. ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES (propuesto en la Modificación, sustituye al plano nº 4.1. vigente)



Plano nº 4.3. SUPERFICIES AFECTADAS POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 (nuevo, no sustituye a ninguno vigente)

3.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el arquitecto Bernardo Blay Trilles en marzo de 2014
En el expediente remitido consta la realización de los siguientes trámites procedimentales:

<u>INFORMACIÓN</u> <u>PÚBLICA</u> (36.2.A) del <u>TRLOTAU)</u>	<u>Aportado</u>		<u>Observaciones / Conclusión</u>
	<u>SI</u>	<u>NO</u>	
<u>D.O.C.M.</u>	<u>31-10-2011</u>		
<u>Periódico ABC Toledo</u>	<u>Pte. aclarar</u> <u>fecha</u>		
<u>Resultado / alegaciones</u>		<u>X</u>	

<u>INFORMES</u> <u>SECTORIALES</u> (36.2.B) <u>del TRLOTAU)</u>	<u>Solicitado</u>	<u>Emitido</u>	<u>Resultado</u>
Consejería Educación, Cultura y Deportes (Unidad Técnica Educación SSPP Toledo)	<u>07-10-2011</u>	<u>04-07-2012</u>	<u>Informa que "dicha actuación no</u> <u>afecta a las materias que están dentro</u> <u>de su competencia".</u>
Consejería de Agricultura (Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental)	<u>07-10-2011</u>		
Consejería de Agricultura (Servicio de Evaluación Ambiental)	<u>28-03-2012</u>		

<u>DICTAMEN MUNICIPIOS</u> <u>COLINDANTES</u> <u>(36.2.C) del TRLOTAU)</u>	<u>Solicitado</u>	<u>Emitido</u>	<u>Resultado</u>
<u>Ayuntamiento de Ocaña</u>	<u>30-09-2011</u>		



Ayuntamiento de Cabañas de Yepes	30-09-2011		
Ayuntamiento de La Guardia	30-09-2011		
Ayuntamiento de Villatobas	30-09-2011		
Ayuntamiento de Huerta de Valdecarábanos	30-09-2011		
Otros documentos:			
<u>12-03-2002: Acta de cesión al Ayuntamiento del tramo de CN-IVA de Madrid a Cádiz comprendido entre los puntos kilométricos 69,770 al 71,420.</u>			
<u>04-02-2014: Informe del Asesor Urbanístico Municipal.</u>			

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) y 36.2 a) TrLOTAU, 135.2 a) Reglamento de Planeamiento 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 **23/13 PL. Modificación Puntual Nº 3 del Plan de Ordenación Municipal, consistente en regulación de alineaciones en la antigua N-IV y Avenida de Andalucía**, promovida por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

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

- a) En relación con la delimitación de las superficies objeto de la modificación: A, B, C, D y E (plano 4-3 SUPERFICIES AFECTADAS POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3), se tendrá en cuenta lo siguiente:
- En la superficie E se justificará la no inclusión de la totalidad de la superficie triangular resultante de la diferencia entre la delimitación vigente y la propuesta
 - Se valorará la conveniencia de incluir la superficie designada con la letra D dado que el límite del sistema general viario en el plano vigente coincide con el propuesto.

- b) Se aportará certificado del Secretario municipal acerca de la titularidad de las superficies objeto de la modificación, revisada la cartografía catastral y el propio plan de ordenación no queda claro que sean de titularidad privada (en el plano 4-1 ESTRUCTURA GENERAL, VIARIO Y ALINEACIONES, las superficies A y C pertenecen al sistema general viario existente). En caso de titularidad pública, y en aplicación del art. 39.2 TRLOTAU, se deberán justificar las medidas compensatorias previstas.

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

Si no estuviera definido en el POM el régimen de las edificaciones fuera de ordenación que fuera aplicable a la entrada en vigor de esta modificación se deberá definir el mismo. Todo ello conforme a lo previsto en el artículo 20.9 y 38.2.c) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se tendrá en cuenta igualmente que cualquier edificación que se hubiera establecido en lo que era dominio público en ningún caso será legalizable, conforme a lo previsto en el artículo 179.2 del TRLOTAU.

3. En cuanto a la tramitación:

- a) 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:
Consejería de Educación, Cultura y Deportes, acerca de posibles afecciones al patrimonio cultural.
Se solicitará informe a la Demarcación de Carreteras del Estado por la zona de afección de la autovía A-4.
- b) Se aportará certificado de alegaciones y, en su caso, de la respuesta dada a las mismas.

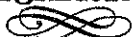
4.-En relación con la documentación de la modificación:

- a) En relación con los planos de la modificación que se aportan para sustituir a los vigentes:
- Se mantendrán los criterios de grafiado de los planos vigentes en la delimitación de suelo urbano y urbanizable, y en la intensidad de la trama correspondiente a la ordenanza 7 Espacios libres, el criterio propuesto induce a error, y no es objeto de esta modificación.



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Servicios Periféricos
Consejería de Fomento

Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

- b) En cuanto al apartado 03.- Documentación refundida en el que se indica que *"se mantienen los parámetros y el aprovechamiento tipo fijados para las unidades y sectores, no modificándose, por tanto, el aprovechamiento lucrativo privativo"*, se tendrá en cuenta que las superficies objeto de la modificación corresponden a suelo urbano consolidado, con ordenanza 3 Unifamiliar y 5 Industria- almacén, según los casos.
- c) En cuanto al apartado 04.- Sistema de gestión y ejecución, se aclarará por ámbitos el sistema de obtención, por compra o expropiación, en caso de que sean de titularidad privada, o el sistema de retribución en caso de que sean de titularidad pública. Se desarrollarán las condiciones de aplicación para cada uno de ellos. Se tendrá en cuenta la conveniencia de compensar los recursos precisos para la compra de suelo, si fuera preciso, con los obtenidos.
- d) El apartado "De la sostenibilidad económica" se redactará de manera que sea coherente con el apartado que describe el sistema de gestión y ejecución.

3º.- Ruegos y preguntas.

La Sra. Presidenta de la Comisión comunica a los asistentes que, si el estado de los expedientes que deben ser sometidos a consideración de este órgano colegiado lo permite, posiblemente se convoque una nueva sesión antes de Semana Santa.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 12.07 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. Ekvira Cabanas Plana.