



Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. Río Estañilla, s/n - 45071 Toledo

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA  
DE FOMENTO EN TOLEDO**

**COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

**ACTA 1/2016, DE LA SESIÓN DE FECHA 16 DE MARZO DE 2016**

En Toledo, a 16 de marzo de 2016, siendo las 10:10 horas, se reúne en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial 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 86/2015, de 30 de noviembre por el que se establecen 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:

**PRESIDENTE**

D. Pascual Aguado y Miguel, Director Provincial de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo.

**VOCALES**

- D<sup>a</sup>. Ana María Muñoz Roldán, representante de la Dirección Provincial de la de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural por designación de D<sup>a</sup> Patricia Panadero Sanz
- D. David Majada González representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo
- D. Andrés Cañada Rivera, representante de la Agencia del Agua
- D<sup>a</sup>. María José Luna Díaz, representante de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales
- D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Administración General del Estado.
- D<sup>a</sup>. María Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes
- D. Guillermo Fanjul Martín, representante del Servicio de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento
- D. Rubén Torres Moratalla, representante de la FEMP

**PONENTES**

D<sup>a</sup>. Carolina Álvarez Hermoso, Jefa de Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento

Asiste D<sup>a</sup>. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantonell, Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, previa autorización de la Dirección General competente en virtud del artículo 11.2 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.

## **SECRETARIA**

D<sup>a</sup> Beatriz Vinuesa del Amo, Asesora Jurídica de la Dirección Provincial 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 el día 29 de junio de 2015, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación sin que se realizaran puntualizaciones sobre su contenido, por lo que se entiende que, 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 29 de junio de 2015.

### **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, según inclusión en el orden del día.**

A las 10:20 horas comienza la exposición la Jefa de Servicio de Planeamiento del punto segundo, apartado primero (**Anexo nº 1**) según informe elaborado por el Servicio de Planeamiento en fecha 14 de marzo de 2016. Posteriormente prosigue con el apartado segundo (**Anexo nº 2**), según informe elaborado en fecha 10 de marzo de 2016.

A continuación toma la palabra D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, para abordar los expedientes incluidos en los apartados tercero (**Anexo nº 3-A**, informe de 22 de enero de 2016 y **Anexo nº 3-B**, documento resumen) y cuarto (**Anexo nº 4-A**, informe de 3 de diciembre de 2015 y **Anexo nº 4-B**, documento resumen).

Prosigue la Jefa de Servicio de Planeamiento con el apartado quinto del punto segundo del orden del día (**Anexo nº 5**), según informe de 11 de marzo de 2016.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo

Finaliza la exposición D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell en relación con el expediente incluido en el apartado sexto del punto segundo del orden del día (**Anexo nº 6-A**, informe de fecha 15 de diciembre de 2015 y **Anexo nº 6-B**, documento resumen).

### **3º Ruegos y preguntas**

D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Administración General del Estado, solicita que se envíen las actas con anterioridad a la celebración de la siguiente Comisión.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 12:05 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, con inclusión mediante anexos de todos los Informes emitidos y expuestos, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE  
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Vº Bº EL PRESIDENTE

Fdo. Pascual Aguado y Miguel

Fdo. Beatriz Vinuesa del Amo

## ANEXO N° 1

2.1. AÑOVER DE TAJO, EXPTE 036/14 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POM. "REDELIMITACIÓN DE LA UA-8 DEL POM". PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE AÑOVER DE TAJO.

### 1. ANTECEDENTES

**Planeamiento urbanístico vigente:** Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por CPU el 10-04-2003 (en adelante POM).

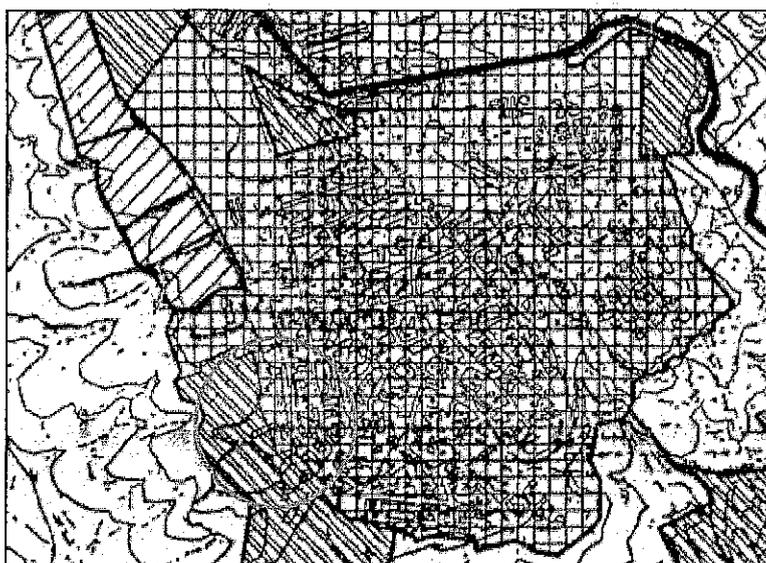
**Población:** 5.367 habitantes (INE 2013).

**Promotor:** Ayuntamiento de Añoover de Tajo.

**Objeto:** según se indica en la Memoria, el objeto de la modificación es la redelimitación del ámbito de la Unidad de Actuación U.A.8 de suelo urbano no consolidado de dicho planeamiento.

**Superficie de la actuación según el POM:** 32.481 m<sup>2</sup>.

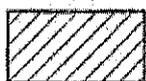
**Situación:** La unidad de actuación U.A.8, está situada al Suroeste del término municipal, lindando con suelo urbano no consolidado al Sur y al Oeste y con suelo urbano consolidado al Norte y al Este.



Suelo Urbano consolidado



Suelo Urbano no consolidado



Suelo Urbanizable

Extracto plano P-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO del POM



**2. TRAMITACIÓN**

Se emite informe preceptivo de la Modificación puntual del POM, "Redelimitación de la U.A.8 del POM", según se establece en el art. 36.2.B) 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, (en adelante TRLOTAU) y en el art. 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP):

INFORMACIÓN PÚBLICA	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
D.O.C.M.	26-11-2014		
Periódico ABC	03-12-2014		
Certificado resultado de la inf. pública	11-02-2015		Sin alegaciones

INFORMES TRÁMITE DE CONCERTACIÓN	Solicitado	Emitido	Resultado
Consejería Agricultura (Dirección Provincial-Servicio Calidad e Impacto Ambiental)	11-12-2014	12-01-2015	Se informa que la Modificación no es objeto del procedimiento de evaluación establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental.
Consejería Educación, Cultura y Deportes (Direcc. Provincial)	11-12-2014	21-01-2015	Se informa favorablemente.
Mº de Fomento (Demarcación Carreteras del Estado en Castilla - La Mancha)	11-12-2014	30-01-2015	Informa que la Modificación se encuentra fuera de la zona de afección de la carretera N-400.
Consejería Agricultura (Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental)	11-12-2014	06-02-2015	Informa que esta Modificación "no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento."
Consejería Fomento (Dirección General de Carreteras)	11-12-2014	24-02-2015	Informa que no existen carreteras o proyectos de las mismas, afectadas por esta Modificación.

Confederación Hidrográfica del Tajo	11-12-2014	18-08-2015	Considera que la UA-8 se encuentra fuera de la zona de policía de cauces de dominio público y que la modificación no supone aumento de la demanda de agua para abastecimiento, por lo que informa que para el desarrollo de cualquier planeamiento urbanístico previsto, deberán tenerse en cuenta una serie de condicionantes generales, que se detallan en el informe. Entre ellos se indica que el sistema de saneamiento tendrá carácter separativo.
Consejería Sanidad y Bienestar Social (Dirección Provincial)	11-12-2014	03-03-2015	Sobre documentación de fecha agosto de 2014, informa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad, salvo en lo concerniente a la Ficha de Gestión de la Unidad, en la que deberá establecerse el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida (art. 35 Orden VIV/561/2010).
Agencia del Agua de Castilla La Mancha	11-12-2014	11-09-2015	Como entidad que tiene encomendada la gestión, mantenimiento y explotación del Sistema de Picadas I, desde el que el municipio recibe su abastecimiento de agua potable, informa a los efectos previstos en el art. 16.1. de la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo integral del Agua, sin perjuicio de las competencias que en esta materia tenga el Organismo de Cuenca.
Confederación Española de personas con discapacidad física y orgánica	11-12-2014	-	

### **3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POM. "REDELIMITACIÓN DE LA UA-8 DEL POM"**

#### **3.1. DOCUMENTACIÓN**

La documentación técnica que está firmada por el Arquitecto José Antonio Rosado Artalejo, en Agosto de 2014, consta de los siguientes documentos:

##### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA:**

1. OBJETO: indica que se trata de una modificación estructural que redelimita el ámbito de la unidad de actuación.
2. ANTECEDENTES: señala las dos modificaciones que se han tramitado del POM, una de las cuales no se llevó a término.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA: desarrolla las dos motivaciones fundamentales del POM: redelimitación de la U.A.8 y corrección de la ficha de desarrollo de dicha unidad.
4. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES CORRESPONDIENTES:
5. CONCLUSIONES
6. ANEXO DE ACCESIBILIDAD
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2. FICHA DE LA UNIDAD UA-8 ORIGINAL

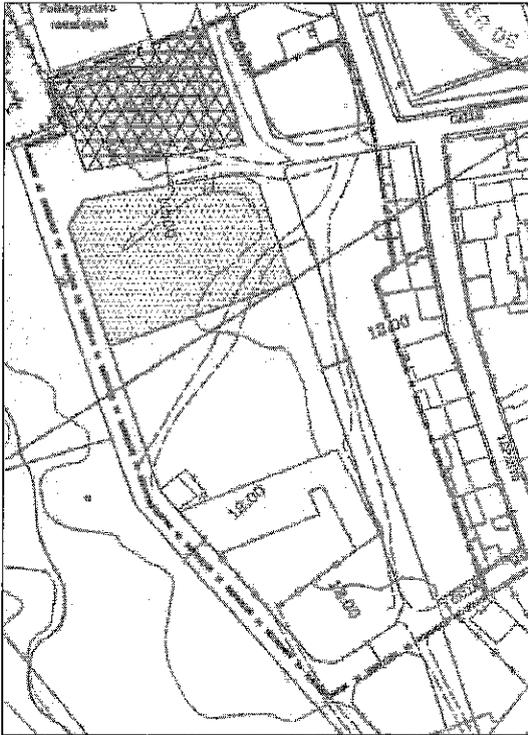
3. FICHA DE LA UNIDAD UA-8 RESULTANTE

4. PLANO P-4.1 "GESTIÓN Y ALINEACIONES" DEL POM MODIFICADO

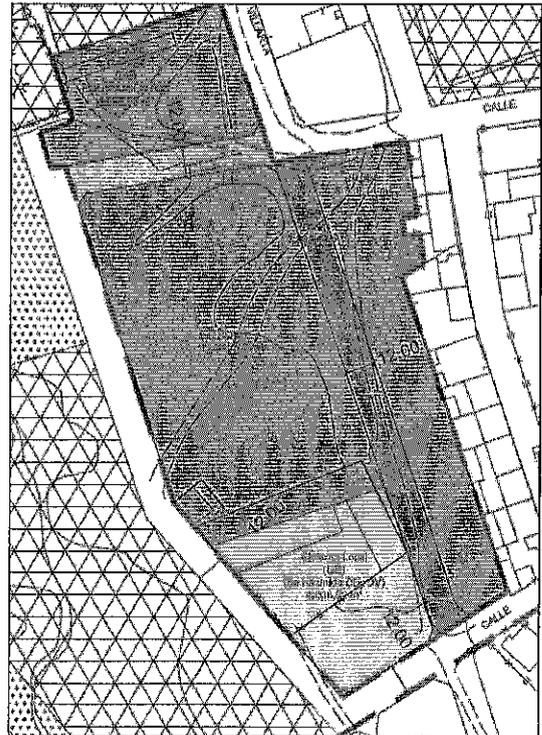
5. PLANO P-1. "CLASIFICACIÓN DEL SUELO" DEL POM MODIFICADO

### 3.2. ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA MODIFICACIÓN:

#### 3.2.1. REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN



Extracto ficha desarrollo UA8 del POM



Extracto ficha desarrollo UA8 de la Modificación

En relación con la redelimitación de la actuación se han sacado del ámbito original un tramo de la calle Doctor Carmena Villarta y otro de la calle Doctor Severo Ochoa, así como la parcela que delimitan en el vértice Noreste de la Unidad. Al sur y al oeste se ha sacado del ámbito un tramo de la calle Manuel de Falla y medio vial de la calle Fernández de los Ríos, respectivamente.

En la Memoria se justifica la modificación como un "error en la delimitación original de la U.A.8." en base a los siguientes aspectos:

- Inclusión en el ámbito "de las calles Fernández de los Ríos, Manuel de Falla, Carmena Villarta y Severo Ochoa, al ámbito de la U.A.8., cuando en 2002, antes de la aprobación del POM, estas calles estaban totalmente urbanizadas, en base al "Proyecto de Prolongación de la Pavimentación de las Calles Dr. Carmena Villarta, Dr. Severo Ochoa, Fernando de los Ríos y Manuel de Falla en Añover de Tajo" redactado por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas de la Diputación de Toledo D. Miguel Ángel Rosales García en Marzo 2001."
- Según se indica, la urbanización de estas calles se realizó como una obra pública ordinaria por el Ayuntamiento "dotando de todos los servicios urbanos para obtener la condición de solar" a las dos parcelas ubicadas en el vértice noroeste de la unidad. Se aporta:
  - o Certificado de 6 de junio de 2011 del Secretario Municipal en el que se indica que la parcela de referencia catastral 4270407VK3247S0001HZ cedió 719 m2 de sus 1900 m2 con la ejecución de dichas calles.
  - o Resguardo de orden de transferencia ordenado por D. Ramiro Herrando Pastrana el 13-03-2003 de 575,35 euros
  - o Escrito de ingreso por orden de D. Ramiro Herrando Pastrana de la cantidad de 575,35 euros por contribuciones especiales de pavimentación y alumbrado de la finca situada en la calle Doctor Severo Ochoa, **18c**. Firmado sin pie de firma el 13-03-2003.
  - o Extracto de escrito firmado por el Alcalde D. Ramiro Herrando Pastrana y el Secretario municipal el 06-03-2003 en el que se indica que se ha aprobado por "este Ayuntamiento el expediente de imposición y ordenación de CONTRIBUCIONES ESPECIALES por ejecución de las obras de urbanización de Las Calles Dr. Carmena Villarta, Severo Ochoa, Fernando de los Ríos Manuel de Falla y Toledo, de esta localidad, se notifica a Vd. la cuota individual que le corresponde satisfacer por la finca nº 18 de la calle Doctor Severo Ochoa,..." por un total a pagar de 575,35 euros.
  - o Resguardo de ingreso realizado por D. Guillermo Montero García el 25-07-2003 de 575,35 euros por obras de urbanización de las calles Dr. Carmena Villarta, Severo Ochoa, Fernando de los Ríos, Manuel de Falla y Toledo.
  - o Escrito de ingreso por orden de Dña. Georgina Gómez Ortega de la cantidad de 575,35 euros por contribuciones especiales de pavimentación y alumbrado de la finca situada en la calle Doctor Severo Ochoa, **18b**. Firmado sin pie de firma el 25-07-2003.
  - o Escrito firmado por D. José Manuel Serrano Guerrero el 17-03-2003, solicitando devolución de 329,90 euros, (ingresó 964 euros en concepto de contribuciones especiales de urbanización de la calle Dr. Severo Ochoa nº 18, y finalmente se le notificó que el importe final eran 634,10 euros).
  - o Informe del Arquitecto Municipal de 06-06-2014 en el que se indica:
    - Que en el mencionado proyecto de la Diputación de Toledo de Marzo de 2001 "se recoge la urbanización de las parcelas y calles afectadas en este informe", y que existe en el expediente Certificación 2ª y última de 26-9-2002 "firmada por Arquitecto Director de Obra de la recepción de las obras",  
Que "los propietarios afectados por las parcelas objeto de este informe han aportado a este Ayuntamiento justificante de pago y documento acreditativo sellado por el ayuntamiento de Contribuciones Especiales por pavimentación y alumbrado de la C/ Doctor Severo Ochoa 18d, con un importe de 1.298,58 euros"
    - Que "los propietarios afectados por las parcelas objeto de este informe han aportado Certificado de 06-06-2011 justificativo de la cesión de suelo.
    - Que visitado el lugar, las parcelas objeto de este expediente tienen la condición de solar.

### 3.2.2. MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE DESARROLLO DE LA U.A.8:

La modificación se centra en dos aspectos:

En el punto 2 de la Memoria justificativa se indica que existen discrepancias entre los planos del POM y la ficha de desarrollo de la unidad, dado que en ésta se omite el Sistema General de Equipamiento adscrito a la U.A.8, por lo que se aprovecha esta Modificación para adaptar la ficha de desarrollo a lo establecido en los planos del POM.

En base al artículo 21.4 del RP, en la ficha propuesta se unifican las cesiones de equipamientos y zonas verdes como equipamientos públicos, obteniendo finalmente una parcela de Equipamiento Público que el Ayuntamiento desea obtener en esa zona. Se elimina la zona verde prevista en la ficha justificando que en la zona ya existe un "amplísimo Sistema General de Zona Verde".

A continuación se muestra un cuadro comparativo resumen de las superficies y reservas dotacionales correspondientes a la UA-8 original (O) y la UA-8 según la presente modificación puntual del POM (M)

	UA-8 (O)	UA-8 (M)
SUPERFICIE TOTAL INCLUIDOS S.G. (m2s)	32.481,00	27.142,04
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES (m2s)	3.334,00	6.052,82
SISTEMA GENERAL VIARIO (m2s)	3.334,00	2.362,82
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (m2s)	0,00	3.690,00
SUPERFICIE DEL ÁMBITO, DESCONTADOS S.G. (m2s)	29.147,00	21.089,22
EDIFICABILIDAD (m2t / m2s)	SIN DEFINIR	9.500,00
ZONA VERDE (10% DEL ÁMBITO)	2.914,70	2.108,92
EQUIPAMIENTOS (20 m2 / 100 m2 CONSTRUIDOS)	3.670,00	1.900,00

Extracto del punto 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES CORRESPONDIENTES de la Modificación

- Por otra parte se indica que actualmente el POM no establece porcentaje mínimo de edificabilidad residencial de la UA que deba quedar sujeta a algún régimen de protección, por lo que la Modificación establece que este porcentaje deberá de ser del 30%.

## **5. CONSIDERACIONES**

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

- En relación con la redelimitación del ámbito se aclararán los siguientes aspectos:
  - De las dos parcelas que se sacan del ámbito, la 4270407VK3247S0001HZ y la 4270409VK3247S0001AZ, solo se justifica la cesión de suelo para viarios de la primera de ellas. Se aportará el justificante de la cesión de la parcela 4270409VK3247S0001AZ.  
 Además, deberá calcularse el incremento de aprovechamiento que se produce en las superficies que se extraen de la Unidad de Actuación para justificar que las cesiones realizadas son suficientes y conformes a lo establecido en el Art. 69.1.2.b) del TRLOTAU.
  - En relación con los justificantes de pagos de contribuciones especiales, tal como hemos indicado en el punto 3.2.1. de este informe, se refieren a los números 18, 18b, 18c y 18d de la calle Dr. Severo Ochoa. Consultados los planos actuales de catastro se observa que a día de hoy no consta finca con el nº 18 en la calle Dr. Severo Ochoa, por lo que se aportará documentación que justifique que las parcelas 4270407VK3247S0001HZ localizada en C/ Lepanto 14 y la 4270409VK3247S0001AZ localizada en C/ Dr. Carmena Villarta 11 realizaron los pagos de dichas contribuciones.

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

### Planos:

- a) En la nueva Ficha de desarrollo de la Unidad de Actuación, la parcela de Sistema General de Equipamientos adscrita a la Unidad se graficará igual que el Sistema General ubicado al Norte del ámbito.
- b) Se aportarán los siguientes planos refundidos con las mismas características y a la misma escala que los vigentes del POM: P-1, P-3.1, P-4.1 Y P-5.

### Texto de la modificación:

- c) En el objeto de la Modificación se incluirá la modificación de la ficha de desarrollo de la unidad y su motivo.

## **6. CONCLUSIÓN**

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU y en los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que, se propone a la Comisión de Concertación que lo emita haciendo referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

A efectos de cálculo de plazos en la tramitación de la Modificación, se informa que en aplicación del art. 39.3 del TRLOTAU, dado que se modifica la ubicación de la Zona Verde prevista en la Ficha de desarrollo del POM, con carácter previo a su aprobación definitiva deberá someterse a informe de la Comisión Regional de Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla – La Mancha.



**ANEXO Nº 2**

**2.2 SANTA CRUZ DE LA ZARZA, EXPTE 022/14 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL POM, TRAMITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA.**

**1. DATOS GENERALES**

- **Objeto:** Se pretende adaptar la Ordenación Urbanística que afecta a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes definida en el P.O.M., a la realidad urbana del Municipio y por tanto a sus necesidades reales, todo ello dentro del marco legal vigente.
- **Promotor:** El Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza solicita INFORME DE CONCENTRACIÓN el 22/07/2014 en base a los artículos 10.1.a), 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.
- **Población:** 4.841 habitantes (INE 2014).
- **Normativa:** Plan de Ordenación Municipal (CPU: 27/03/02) (en suspenso una parte que es objeto de la Modificación Puntual nº 4 en tramitación).

**2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.**

INFORMACIÓN PÚBLICA (36.2.A) del TRLOTAU	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
D.O.C.M. nº 140	23/07/2014		
Periódico ABC Toledo		X	
Resultado / alegaciones		X	

INFORMES SECTORIALES	Solicitado	Emitido	Resultado
Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha	17/07/2014	09/09/2014	Informa favorablemente el expediente.
Consejería de Fomento SS.PP. en Toledo	17/07/2014		Solicitando informe de concertación
Consejería de Fomento Dirección Gral. de Carreteras	17/07/2014	21/01/2015	No existen carreteras de titularidad autonómica que pudiera verse afectadas.
Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural	17/07/2014	30/10/2015	La Viceconsejería de M. Ambiente establece que deberá iniciarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica aportando el Documento de Inicio ante el órgano sustantivo (Dirección Provincial de Fomento de Toledo).

Consejería de Educación, Cultura y Deportes. SS.PP. en Toledo	17/07/2014	08/10/2014 16/09/2014	- La Unidad Técnica de Educación de los SS.PP. informan favorablemente - El Serv. de Cultura de las SS.PP. Cultura informa favorablemente
Consejería de Agricultura Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.	17/07/2014		El Serv. Prevención e Impacto Ambiental informa que se deberá iniciar el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica.
Consejería de Sanidad y Bienestar Social	17/07/2014	23/09/2014	El Servicio de Supervisión y Proyectos emite informe relativo al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad indicando una serie de puntos a tener en cuenta a la hora de la tramitación del expediente
Confederación Hidrográfica del Tajo	17/07/2014	03/10/2014	Informa favorablemente la Modificación
Agencia del Agua de Castilla-La Mancha	17/07/2014	29/09/2014	Informe sobre abastecimiento del Sistema de El Girasol y sobre la capacidad de depuración del municipio
COCEMFE	17/07/2014		
<u>Otros documentos:</u>			
- 23/07/2014 y 30/12/2014. Requerimientos del Servicio de Urbanismo de los SS.PP. de Fomento			

### 3. ANTECEDENTES.

El municipio de Santa Cruz de la Zarza dispone en la actualidad de un Plan de Ordenación Municipal como figura de planeamiento, con aprobación definitiva el 27 de marzo de 2002 por la CPU, exceptuándose las zona denominadas R-2, PERI 4 y Sectores I.1 e I.2 y la zona comprendida entre ambos, pendiente de subsanación, según informe de la CPU de 18 de diciembre de 2002. Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual nº 4 cuyo objeto es el levantamiento de esta suspensión de las zonas que quedaron pendientes de subsanación.

Actualmente existen procedimientos judiciales que atentan directamente contra el interés general del municipio, debido al error en la ubicación y clasificación de parte del suelo que el P.O.M. establece como SS.GG. de Zonas Verdes y que se plantea en dos cuestiones:

1. El Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza establece un exceso de SS.GG. de Zonas Verdes que supera ampliamente el estándar definido en el art. 24.e) del TRLOTAU) y en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento.
2. El P.O.M. establece gran parte de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes en suelos urbanos consolidados de propiedad privada, sin plantear el método de compensación de los mismos, lo que dificulta enormemente la gestión urbanística de dichos suelos.

El gran exceso de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes planteados por el P.O.M. y la falta de un sistema de gestión viable que haga posible la obtención de estos suelos, convierten esta realidad definida por el Plan de Ordenación Municipal en una situación urbanística, social y económica inviable e insostenible.

### 4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

#### 4.1. Objeto de la Modificación.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto Adaptar la Ordenación Urbanística que afecta a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes definida en el P.O.M., a la realidad urbana



del Municipio y por tanto a sus necesidades reales, todo ello dentro del marco legal vigente. Persiguiendo con ello los fines siguientes:

1. Reordenar los Sistemas Generales para conseguir una Ordenación racional conforme al interés general.
2. Adaptar cuantitativamente los Sistemas Generales de Zonas Verdes planteados en el P.O.M. a las necesidades del municipio.
3. Mejorar cualitativamente los Sistemas Generales de Zonas Verdes, consiguiendo que las zonas verdes o espacios libres puedan tener realmente el uso que les atribuye el planeamiento, mejorando con ello las condiciones de vida de los habitantes del municipio.
4. Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de este.
5. Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.
6. Conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo, mediante la definición objetiva de la clasificación y calificación de éste.

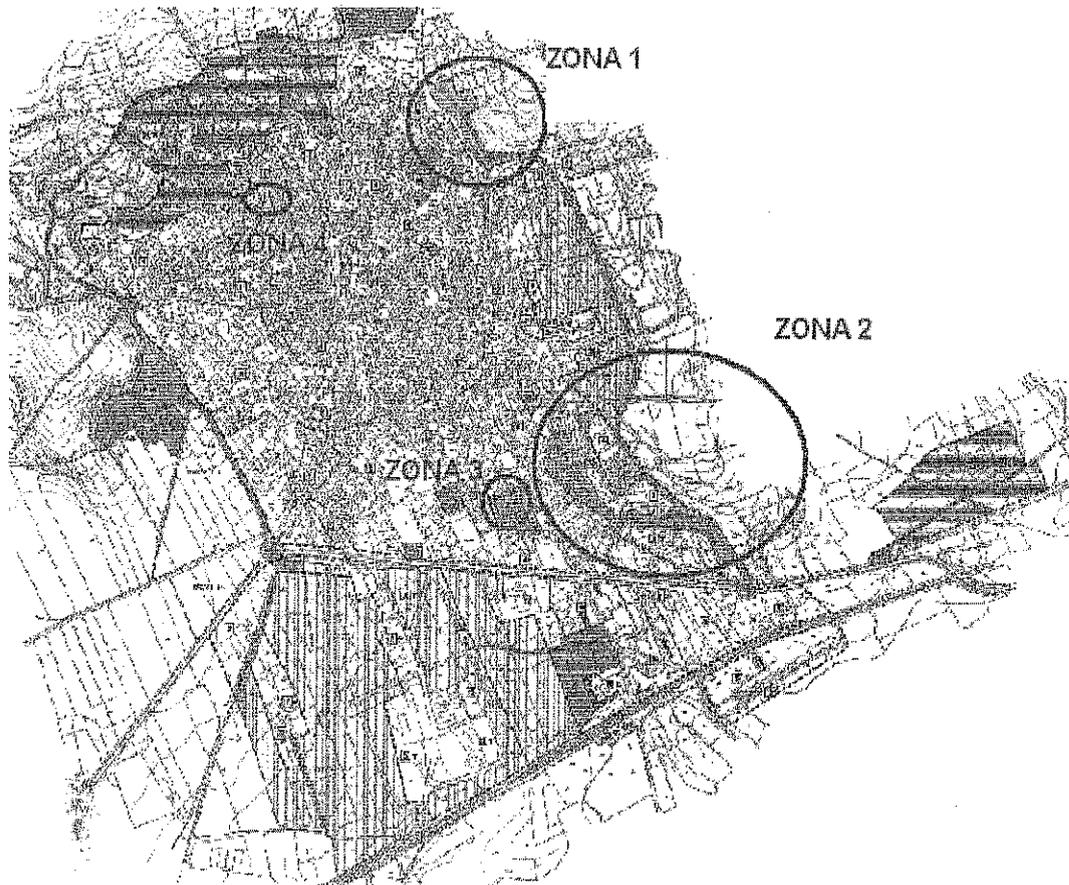
#### 4.2. Contenido del documento.

- Documento I – Memoria Informativa
- Documento II – Memoria Justificativa
- Documento III – Informe de Sostenibilidad Económica
- Documento IV – Anexo de Accesibilidad
- Documento V – Normas Urbanísticas
- Documento V – Planos de Información
- Documento VI – Planos de Ordenación

#### 4.3. Justificación de la modificación.

- Ámbitos afectados

Zona	Situación	Superficie	Ordenanza	Titularidad
1. S.G.V.1	Calle Bajada del Parral	10.000 m <sup>2</sup>	2. Extensión del casco	Municipal
2. S.G.V.3	Entre las calles Fuente de Pedro Naharro y Miguel de Unamuno	28.040 m <sup>2</sup>	3. Vivienda unifamiliar	Privada
3. S.G.V.4	Entre las calles Avenida Castilla-La Mancha y Conde Valle Llano	Z.V.4.700 m <sup>2</sup> EQ. 3.603 m <sup>2</sup>	2. Extensión del casco	Privada
4. S.G.Z.V	Entre las calles Emilio Palomo y Liga de las Naciones	1.077 m <sup>2</sup>	2. Extensión del casco	Privada



• **Sistemas Generales P.O.M.**

SISTEMA	AREAS	SUPERFICIES	SUP. TOTAL 60.459 m <sup>2</sup>
GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (a obtener)	Sector R-1	15.842 m <sup>2</sup>	
	Bajada del Parral*	10.800 m <sup>2</sup>	
	Avda. Castilla-La Mancha	4.700 m <sup>2</sup>	
	Miguel de Unamuno	28.040 m <sup>2</sup>	
	Emilio Palomo**	1.077 m <sup>2</sup>	

SISTEMA	AREAS	SUPERFICIES	SUP. TOTAL 18.362 m <sup>2</sup>
GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (existentes)	Manuel Unamuno	1.469 m <sup>2</sup>	
	Plaza de Santiago	5.229 m <sup>2</sup>	
	Parque Municipal	11.664 m <sup>2</sup>	

**TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 78.821 m<sup>2</sup>**

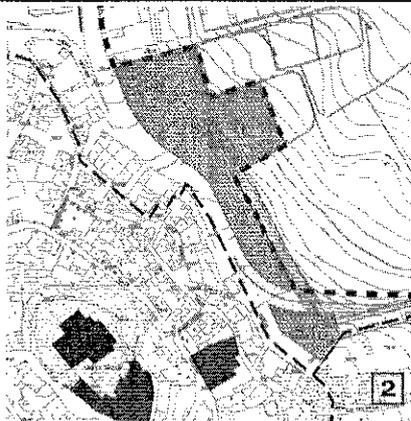


\* Actualmente el Sistema General de Bajada al Parral está afecto a su uso.

\*\* La Zona Verde prevista entre la Calle Emilio Palomo y Liga de las Naciones, aparece por error en el documento de la MP1 como Sistema General existente (como reflejaba el P.O.M.), pero en ningún momento dicho suelo ha sido de titularidad pública.

#### 4.4. Análisis de las actuaciones previstas y justificación de la nueva ordenación.

##### AREA 1- S.G.V.1 – SISTEMA GENERAL CALLE BAJADA DEL PARRAL.



Según  
el  
POM

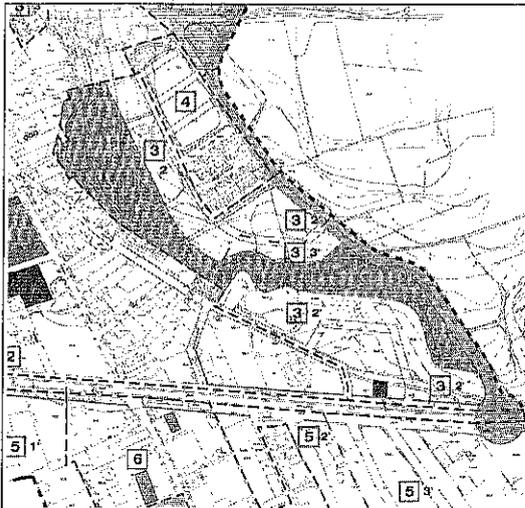


Según M.P. nº 5

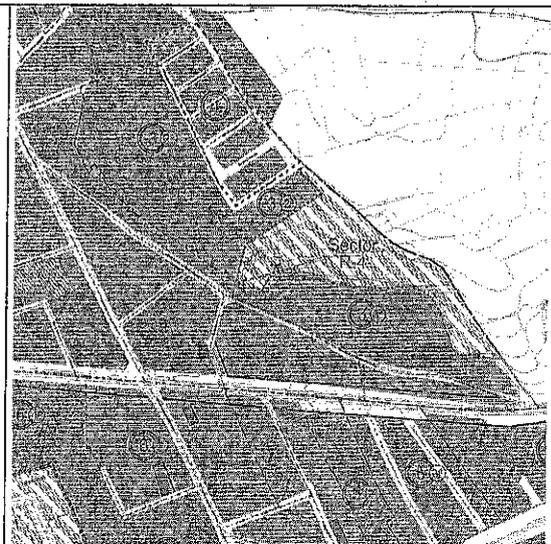
La solución propuesta para este Sistema General es la ampliar su superficie hasta los **29.058 m<sup>2</sup>**, superficie que va a pasar a ser de titularidad municipal. En este ámbito se pretende crear una gran bolsa de suelo público, destinado a Zonas Verdes y a Equipamientos.

- **Situación aprobada en el POM:** 10.800 m<sup>2</sup> de S.S.GG. de Espacios libres y zonas verdes. Con las innovaciones de la M.P. nº 4 se pasa a una superficie de 11.932 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado y 17.126 m<sup>2</sup> de suelo rústico de reserva.
- **Motivo de la modificación:** Incorporar al P.O.M. una gran bolsa de suelo público que pueda albergar Sistemas Generales de carácter global que presten servicio a todo el Municipio y complementen la red de suelo público dotacional existente.
- **Afectación al P.O.M.:** La situación que para este suelo se propone con la Modificación Puntual es que la totalidad de la superficie de la parcela, que asciende a 29.058 m<sup>2</sup>, quede ordenada de la siguiente forma:
  - S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES = 20.531 m<sup>2</sup>
  - S.G. DE EQUIPAMIENTOS = 8.527 m<sup>2</sup>
- **Aumento de aprovechamiento:** No se incrementa la edificabilidad ni el número de habitantes previstos en el P.O.M.

##### AREA 2- S.G.V.3 – SISTEMA GENERAL ENTRE CALLES FUENTE DE PEDRO NAHARRO Y MIGUEL DE UNAMUNO.



Según el POM



Según M.P. nº 5

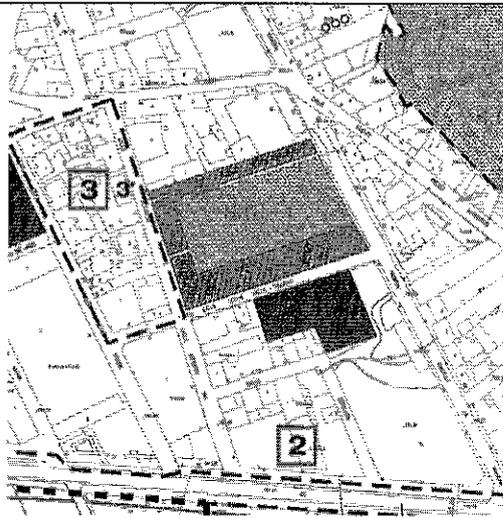
La solución propuesta para este Sistema General es la de eliminar por completo los 28.040 m<sup>2</sup> de Sistema General que actualmente prevé el Plan de Ordenación Municipal, superficie que es y ha sido siempre de titularidad privada, sin que en ningún momento se haya destinado al uso que le atribuía el Plan de Ordenación Municipal.

- **Situación aprobada en el P.O.M.:** 28.040 m<sup>2</sup> figuran como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- **Situación actual:** Toda la superficie del ÁREA 2, es de titularidad privada y se destina por lo tanto a fines privados, como acopio de materiales, usos agrícolas, etc.
- **Motivo de la Modificación:** Descargar al Plan de Ordenación Municipal de una carga económica que ha sido, es y será completamente inviable de asumir.
- **Afectación al P.O.M.:** Todo el ámbito está clasificado actualmente como suelo urbano consolidado. Al eliminar la Zona Verde, el suelo con frente a la calle Manuel de Unamuno conserva su clasificación de suelo urbano consolidado con una calificación de uso residencial, mientras que la zona cuyo frente se abre al camino que existe como continuación a la Calle Avenida de la Aviación, pasa a conformar parte del sector de Suelo Urbanizable Residencial, el SECTOR R-4.
- **Aumento de aprovechamiento e incremento poblacional.**

	Suelo lucrativo m <sup>2</sup>	Parcela mínima m <sup>2</sup>	Densidad Poblacional	Viviendas máxima	Habitantes previstos	Incremento habitantes
Suelo urbano	17.747,62	500	—	36	108	304
Sector R4	20.129,57	—	138	—	278	



AREA 3 - S.G.V. 4 - SISTEMA GENERAL DE AVENIDA CASTILLA-LA MANCHA



Según el POM



Según M.P. nº 5

La solución propuesta para este Sistema General es la de reubicar los 4.700 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes y 3.603 m<sup>2</sup> de equipamientos que actualmente prevé el Plan de Ordenación Municipal en este ámbito concreto al denominado AREA 1. La totalidad de la superficie de este AREA 3 es y ha sido siempre de titularidad privada sin que en ningún momento se haya destinado al uso que le atribuya el Plan de Ordenación Municipal.

- **Situación aprobada en el P.O.M.:** 4.700 m<sup>2</sup> figuran como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes y 3.603 m<sup>2</sup> figuran como equipamientos.
- **Situación actual:** Toda la superficie del ÁREA 3, es de titularidad privada y se destina por lo tanto a fines privados.
- **Motivo de la Modificación:** Descargar al Plan de Ordenación Municipal de una carga económica que ha sido, es y será completamente inviable de asumir, reubicando la superficie afectada en el AREA 1.
- **Afectación al P.O.M.:** Todo el ámbito está clasificado actualmente como suelo urbano consolidado. Al desaparecer de este ámbito los Sistemas Generales, que del ámbito afectado, todo el suelo conserva su clasificación de suelo urbano consolidado con una calificación de uso residencial.
- **Aumento de Aprovechamiento e Incremento poblacional.**

	Aumento Suelo lucrativo	Parcela mínima	Edificabilidad	Densidad Poblacional	Habitantes previstos
Área 3	10.793 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	107	321

**ÁREA 4- 2.- C/EMILIO PALOMO C/LIGA DE LAS NACIONES**



Según el POM



Según M.P. nº 5

La solución propuesta para esta Zona Verde es la de eliminar por completo los 1.077 m<sup>2</sup> de Sistema General que actualmente prevé el Plan de Ordenación Municipal, superficie que es y ha sido siempre de titularidad privada. Sin que en ningún momento se haya destinado al uso que le atribuía el Plan de Ordenación Municipal.

- **Situación aprobada en el P.O.M.:** 1.077 m<sup>2</sup> figuran como Zona Verde existente.
- **Situación actual:** Toda la superficie del ÁREA 4, es de titularidad privada y se destina por lo tanto a fines privados. Actualmente es un solar carente de edificación.
- **Motivo de la Modificación:** Descargar al Plan de Ordenación Municipal de una carga económica, que sumada a la del resto de SS.GG. que están por obtener, es y será completamente inviable de asumir.
- **Afectación al P.O.M.:** Todo el ámbito está clasificado actualmente como suelo urbano consolidado. Al desaparecer de este ámbito el Sistema General, se entiende que cada suelo debe obtener la clasificación que la consolidación de la urbanización le atribuye, de forma que del ámbito afectado, todo el suelo conserva su clasificación de suelo urbano consolidado con una calificación de uso residencial. Todo el AREA 4 se encuentra dentro de la Z.O.U. definida por la Ordenanza 2 del P.O.M., entendiéndose que es dicha Ordenanza la que corresponde aplicar al nuevo ámbito residencial.
- **Aumento de Aprovechamiento e Incremento poblacional.**

	Aumento Suelo lucrativo	Parcela minima	Edificabilidad	Densidad Poblacional	Habitantes previstos
Area 3	1.400 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	14	42

**4.3. Cumplimiento de los estándares legales de sistemas generales.**

El artículo 24.1.e) del TRLOTAU, establece que los Planes de Ordenación deberán señalar los sistemas generales de espacios libres en proporción a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Por otro lado, el Reglamento de Planeamiento en su artículo 19.5.a), establece que en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes nunca será inferior a 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes. Esto es, en este caso, 2,5 metros cuadrados de sistema general, por cada habitante.

**4.5.1. Cálculo de los SS.GG. recogido en la MP5.**

La población existente en Santa Cruz de La Zarza en el año 2001, fecha de redacción del P.O.M., era de 4.509 habitantes, y se preveía un desarrollo a través de los P.E.R.I.'s y Sectores contenidos en el P.O.M., de 1.110 viviendas, con un horizonte de población de 8.289 habitantes. Los nuevos desarrollos residenciales que se plantean con la modificación puntual N°4, son los Sectores R-2 y R-3 y se prevén una densidad poblacional de 138 habitantes por hectárea, lo que supone para la superficie total de ambos ámbitos, una previsión de crecimiento de 862 habitantes. Esto sumado a la capacidad poblacional que establecía el Plan, nos da un techo de población de 9.151 habitantes.

Si aplicamos el Reglamento de Planeamiento para este techo poblacional, obtenemos que los Sistemas Generales de Espacios Libres nunca puedan ser inferiores a 2,5 m<sup>2</sup> por habitante, lo que supone que el mínimo de Sistemas Generales en Santa Cruz de la Zarza debía ser de 22.877,50 m<sup>2</sup>.

Habitantes Previstos por el P.O.M.	Habitantes incorporados con la MP4	Habitantes Totales	SS.GG. Totales	SS.GG según Ordenación	Exceso de SS.GG
8.289	862	9.151	22.877,50 m <sup>2</sup>	78.821 m <sup>2</sup>	55.943,50 m <sup>2</sup>

Por lo tanto el P.O.M. prevé en la actualidad más del triple de los Sistemas Generales previstos por los estándares definidos por la Ley. A esto hay que añadirle que de los 55.943,50 m<sup>2</sup> previstos en exceso, un 60% es de titularidad privada, clasificados como suelo urbano consolidado y sin que el P.O.M. plantee el mecanismo que haga viable su obtención por parte de la Administración Pública.

Con la propuesta que se plantea en la presente Modificación Puntual, existe un incremento de los habitantes potenciales previstos por el Planeamiento, por lo que se incrementa el mínimo de Sistemas Generales de Espacios Libres, en cumplimiento de lo establecido en el art. 24.e) del TRLOTAU y en el art. 19.5 del RP.

Habitantes Previstos por el P.O.M.	Incremento poblacional MP4	Incremento poblacional Área 2 MP5	Incremento poblacional Área 3 MP5	Incremento poblacional Área 4 MP5	Habitantes Totales
8.289	862	386	321	42	9.900

Si aplicamos el Reglamento de Planeamiento para este techo poblacional, obtenemos que los Sistemas Generales de Espacios Libres nunca podrían ser inferiores a 2,5 m<sup>2</sup> por habitante, lo que supone que el estándar de Sistemas Generales a cumplir en Santa Cruz de la Zarza debería ser de 24.750,00 m<sup>2</sup>.

Según la propuesta de la presente modificación puntual MP5 el cómputo de los SS.GG. Espacios Libres y Zonas Verdes es de 54.735 m<sup>2</sup> (15.842 m<sup>2</sup> que corresponden al sector R-1 y 38.893 m<sup>2</sup> a los existentes en el Parque municipal, Plaza Santiago, calle Manuel Unamuno y la Bajada del Perral).

Los 54.735 m<sup>2</sup> de SS.GG. previstos por la MP5, suponen más del doble de Sistemas Generales del estándar mínimo a cumplir previsto por el art. 19.5 del RP. Los 54.735 m<sup>2</sup> de SS.GG., para el techo poblacional previsto, supone una proporción de 5,52 m<sup>2</sup> de Zona Verde por Habitante. Por lo que queda claramente justificado que se cumple además de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, lo establecido por el art. 24.e).

#### 4.5.2 Cálculo de los SS.GG. según el art. 24.1.e) del TRLOTAU.

	S. NETA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	HABITANTES
<b>P.O.M.</b>				
CASCO URBANO	413.436 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	620.154 m <sup>2</sup>	
ORDENANZA 1	616.061 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	800.879 m <sup>2</sup>	
ORDENANZA 2.2	123.316 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	73.990 m <sup>2</sup>	
ORDENANZA 2.3	45.977 m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	36.781 m <sup>2</sup>	
ORDENANZA 4	18.709 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
ORDENANZA 6	44.435 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26.662 m <sup>2</sup>	
	<b>1.261.934 m<sup>2</sup></b>		<b>1.558.466 m<sup>2</sup></b>	<b>46.753 hab.</b>
<b>M.P. nº 4</b>				
R1	165.886 m <sup>2</sup>	0,4025 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66.769 m <sup>2</sup>	
R2	51.260 m <sup>2</sup>	0,4628 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	23.723 m <sup>2</sup>	
R3	11.257 m <sup>2</sup>	0,4628 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.210 m <sup>2</sup>	
PERI 1	51.260 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25.630 m <sup>2</sup>	
PERI 2	40.132 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	20.067 m <sup>2</sup>	
	<b>319.795 m<sup>2</sup></b>		<b>141.399 m<sup>2</sup></b>	<b>4.242 hab.</b>
<b>M.P. nº 5</b>				
S.G.3	17.747 m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10.648 m <sup>2</sup>	
R.4	20.130 m <sup>2</sup>	0,4628 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	9.316 m <sup>2</sup>	
S.G.4	8.303 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10.794 m <sup>2</sup>	
c/ E.P.	1.077 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	
	<b>47.257 m<sup>2</sup></b>		<b>32.158 m<sup>2</sup></b>	<b>965 hab.</b>
<b>TOTALES</b>				
	<b>1.628.986 m<sup>2</sup></b>		<b>1.732.023 m<sup>2</sup></b>	<b>51.960 hab.</b>
Cálculo de los G.S. Espacios Libres: 1.732.023 x15/100 = 259.803 m <sup>2</sup>				
Espacios libres actuales en la M.P. = 54.735 m <sup>2</sup>				

#### 4.6. Justificación Aumento de Aprovechamiento.

El Art. 39.2 del TRLOTAU, establece: "2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin



incrementar este en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación". En cumplimiento de lo anterior, y como medida compensatoria por desafectar el suelo de los ámbitos comprendidos en las áreas 2, 3 y 4 de un destino público, la presente Modificación contempla las reservas de suelo público que resultarían de aplicar los estándares dotacionales mínimos recogidos en el art. 31 del TRLOTA al aumento de aprovechamiento propuesto con la innovación que supone el presente documento de Modificación Puntual del Planeamiento existente. Según lo recogido en apartados anteriores el aumento de aprovechamiento es de 24.619,40 m<sup>2</sup>.

El computo de reservas de suelo dotacional propuesto por esta modificación es el siguiente.

SUELO DOTACIONAL	COEFICIENTE	AUMENTO APROVECHAMIENTO	RESERVAS SUELO DOTACIONAL
ZONAS VERDES	0,18	24.619,40 m <sup>2</sup>	4.431,49 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	0,20	24.619,40 m <sup>2</sup>	4.923,88 m <sup>2</sup>

RESERVA DE SUELO DOTACIONAL TOTAL A PREVER..... 9.355,37 m<sup>2</sup>

La presente Modificación Puntual prevé ubicar toda la reserva de suelo dotacional en el ÁREA 1, computándolo como Sistema General, justificado en base a lo señalado en el punto 8 de la Memoria del P.O.M.:

*"8.1.- Dotaciones y equipamientos. Dado que este núcleo urbano tiene una estructura unitaria y que, por lo tanto, las dotaciones dan servicio al conjunto de la población, a todos los equipamientos existentes se les engloba bajo la consideración de Sistemas Generales Dotacionales."*

*"8.2.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Por los mismos motivos expuestos sobre las Dotaciones, se considera que todas las zonas verdes pertenecen al Sistema General de Espacios Libres."*

En el ÁREA 1 la presente Modificación Puntual plantea una gran bolsa de suelo público, que recoja tanto Equipamientos como Zonas Verdes y Espacios Libres. En base a lo señalado en el punto anterior, todo se engloba bajo la consideración de Sistema General. En base a todo lo señalado en la presente memoria justificativa, la Ordenación propuesta del ÁREA 1 responde al siguiente cómputo:

- Superficie de S.G. existente en AREA 1(según MP-4)..... 10.800 m<sup>2</sup>
- Superficie reubicada del AREA 3 (Z.V+EQ) ..... 8.303 m<sup>2</sup>
- Reservas suelo dotacional por Aumento Aprovechamiento ..... 9.355 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL S.G. AREA 1..... 28.458 m<sup>2</sup>

Del cómputo global de suelo que debe recoger el ÁREA 1, según lo expuesto anteriormente, parte debe destinarse a Zonas Verdes y Espacios Libres y otra parte a Equipamientos, según los cálculos justificados en el presente documento, y recogidos a continuación:

SS.GG.	PROPUESTA MP5.	SUPERFICIE	SUP TOTAL
DE Z.V. Y ESPACIOS	S.G. existente S.G.V.1	10.800 m <sup>2</sup>	19.931 m <sup>2</sup>
	Superficie Z.V. AREA 3 S.G.V.-4 Reubicado	4.700 m <sup>2</sup>	

LIBRES	Zonas Verdes por Aumento de Aprovechamiento	4.431 m <sup>2</sup>
--------	---	----------------------

	PROPUESTA MP5	SUPERFICIE	SUP TOTAL
SS. GG. EQUIPAMIENTOS	Superficie Equip. AREA 3 S.G.V.-4 Reubicado	3.803 m <sup>2</sup>	8.527 m <sup>2</sup>
	Reservas Equipamientos por Aumento de Aprovechamiento	4.924 m <sup>2</sup>	
Superficie Total de SS.GG. a ubicar en el ÁREA 1.....			28.458 m <sup>2</sup>

La Parcela 341 del Polígono 4 de Santa Cruz de la Zarza, definida como ÁREA 1 en la presente Modificación Puntual, tiene una superficie de 29.058 m<sup>2</sup>, siendo suficiente para albergar los 28.458 m<sup>2</sup> necesarios, más 600 m<sup>2</sup> más de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes. De forma que el nuevo Sistema General de suelo público ubicado en la C/ Bajada Parral, está compuesto del siguiente suelo dotacional:

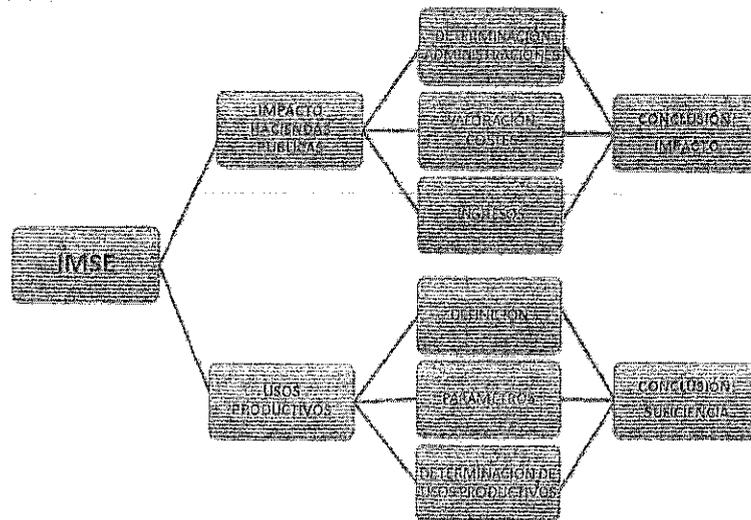
- S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES = 20.531 m<sup>2</sup>

- S.G. DE EQUIPAMIENTOS = 8.527 m<sup>2</sup>

### 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), modificado por la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación se debe 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, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

En documento presenta un Informe/estudio de Sostenibilidad Económica (ISE) con el siguiente esquema de contenidos:



Según este estudio, para el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza, la nueva Ordenación de los SS.GG. definido por la MP5, supone descargarse de una carga económica inviable de asumir, pasando a una Ordenación, que por sus implicaciones económicas, permitirá que los suelos afectados por los SS.GG. puedan llegar a convertirse a corto plazo en aquellos para los que fueron concebidos. El impacto en la Hacienda Pública se traduce en pasar de una Ordenación Urbanística económicamente insostenible a una Ordenación Urbanística económicamente viable y sostenible.

## 6. CONSIDERACIONES.

### En cuanto a la tramitación del expediente:

- Se deben recabar los informes sectoriales ya solicitados, en cumplimiento de los artículos 36.2.B) del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.
- De acuerdo con el informe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura se recabará el informe sobre la necesidad o no al sometimiento de la Modificación al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Una vez emitido del informe único de concertación previsto en 10.1.a) TRLOTAU por la CPOTU, el Ayuntamiento aprobará inicialmente conforme al artículo 36.3 TRLOTAU y 135.3 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y solicitará la aprobación definitiva de la modificación puntual, acreditando los trámites hechos en el Ayuntamiento.
- En cumplimiento al art. 39.3 del TRLOTAU, puesto que la Modificación Puntual planteada comporta una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, con anterioridad a la aprobación definitiva se requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Por tanto, cuando el Ayuntamiento interese la aprobación definitiva, y una vez comprobadas las subsanaciones que se requieran en el informe único de concertación, desde la Dirección Provincial de Domento se remitirá el expediente para la obtención de los citados informes por la modificación de zonas verdes. Una vez recabados estos informes se procedería a la aprobación definitiva de la modificación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

### En cuanto al contenido de la modificación:

- El cálculo de los Sistemas Generales de espacios libre se realizará según el art. 24.1.e del TRLOTAU a razón de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales previstos en el planeamiento. Se modulará esa proporción con los criterios previstos en el artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento, en función de la población total prevista en el POM. Ésta se calculará siguiendo los criterios de la densidad poblacional según lo previsto en el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU. Según esta disposición, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales. En el caso de adoptar otra relación distinta a la anterior se deberá justificar específicamente el índice de habitantes previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que se emitiría dentro del trámite de esta modificación puntual.
- Con la eliminación del SS.GG. entre las calles Fuente de Pedro Naharro y Miguel de Unamuno se crea un nuevo sector urbanizable SECTOR R-4 que además de parte de los terrenos de este SS.GG., incorpora al mismo suelo urbano consolidado según en POM, por lo que se justificará que efectivamente estos suelos no tienen consideración de solares para poderlos incluir como urbanizables. Por otro lado, los suelos del Sector R-4 se señalan gráficamente con la ordenanza 3.3º, cuando en el POM se adscriban a la ordenanza 3.2º.

Se deberán definir claramente estos aspectos como determinaciones que se modifican, y se aportarán las correspondientes justificaciones.

- Se definirán como sistemas locales los suelos dotacionales que se prevén por el incremento de aprovechamiento en el suelo urbano, y no como sistemas generales. Si esos suelos con destino dotacional fuera necesario obtenerlos, se debería clasificar como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento los suelos que pasan de ser sistema general de espacios libres a ser suelo urbano residencial, y se les definirá un régimen que contemple el mecanismo de obtención de aquellos suelos dotacionales.
- Así mismo, si los nuevos sistemas generales ubicados en la denominada Área 1 no fueran propiedad municipal en el momento de la aprobación definitiva de esta modificación puntual (se menciona en la memoria que esos suelos van a ser adquiridos por el Ayuntamiento), se debería prever el modo de obtención de los mismos de entre las formas previstas en el artículo 126.1 TRLOTAU. De otro modo, tras la modificación se mantendría la misma situación que se está tratando de solucionar en cuanto a la obtención de los sistemas generales de espacios libres.
- Se considerarán las indicaciones que se marcan en el informe emitido por el Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social y Asuntos Sociales con fecha 11 de septiembre de 2014, indicando si se afecta o no algún viario existente e indicando las plazas de aparcamientos necesarias para los ámbitos afectados y las plazas accesibles de los mismos.
- Se aportará Documento Refundido del apartado modificado en el POM que recoja todas las apreciaciones de este informe, tanto del documento escrito así como de la documentación gráfica, tal como se define en el art. 39.9 del TRLOTAU.

## **7. CONCLUSIONES.**

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU y en los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que, se propone a la Comisión de Concertación que lo emita haciendo referencia a las consideraciones anteriormente expuestas.

## ANEXO 3-A)

# **INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES (TOLEDO) CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS FRENTE A LA EDIFICACIÓN, POR URBANOS CONSOLIDADOS EN ZONAS DE ORDENACIÓN DE DESARROLLO URBANO, SITUADOS AL ESTE DEL CASCO URBANO (Exp. 3/15 PL).**

---

### **1. OBJETO DEL INFORME.**

El Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo) solicitó el 9 de febrero de 2015 el informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento en relación con la Modificación nº 14 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), aportando el documento en soporte digital. Tras requerimientos del Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo, con fechas 18 de febrero y 5 de marzo de 2015 el Ayuntamiento remite documentación con la finalidad de atender a dichos requerimientos.

### **2. ANTECEDENTES.**

Población: 6.405 habitantes según INE 2014  
Promotor: Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo).  
Normativa: Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B (Comisión Provincial de Urbanismo de 29/02/1996).

### **3. OBJETO Y AMBITO DE LA INNOVACIÓN.**

La Modificación Puntual número 14 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo) consiste, según la Memoria, en la ampliación del actual límite de suelo urbano consolidado al este del casco urbano, reclasificando terrenos pertenecientes al suelo rústico no urbanizable de especial protección frente a la edificación a suelo urbano consolidado de uso residencial dentro de la zona de aplicación de la ordenanza de desarrollo urbano, de las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Los Yébenes.

Se justifica el interés público de la Modificación Puntual en la regularización de la trama urbana y la definición de una situación objetiva regularizando una situación de hecho. Asimismo se motiva el interés particular de los propietarios ya que éstos no pueden hacer uso de la parcela en su condición de suelo rústico ya que la citada parcela, de 1.266 m<sup>2</sup>, tiene una superficie incluso inferior a la mínima de cultivo de regadío de 0,25 has.

## Fotografía aérea del ámbito



### 4. TRAMITACION

El planeamiento vigente en el municipio de Los Yébenes (Toledo) son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que contemplan la clasificación de suelo apto para urbanizar.

El expediente de modificación puntual se informa de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. No obstante se señala que la Modificación Puntual nº 14 del Plan de Ordenación Municipal inició su tramitación mediante acuerdo plenario de 1 de septiembre de 2006, habiéndose resuelto por la Coordinadora de los Servicios Periféricos en fecha 5 de marzo de 2014 dar por terminado el procedimiento para la aprobación definitiva de dicha modificación (Exp 262/07 PL), promovida por el Ayuntamiento de los Yébenes (Toledo) por desistimiento de la solicitud con archivo de las actuaciones.

#### **Exp 262/07 PL Tramitación municipal que consta en el expediente:**

Respecto a la tramitación los siguientes documentos:

- 1.09.2006 Certificado de Pleno por el que aprueba propuesta de toma en consideración de la reclasificación de terrenos no urbanizables especialmente protegidos frente a la edificación por urbanos consolidados en la zona de ordenanza de desarrollo urbano, situados al este del casco urbano, según el Proyecto redactado por D. Bernardo Blay Trilles.(que consta fechado en Agosto de 2006).
- 27.12.2006 El Alcalde remite a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo la certificación mencionada, considerándola como de aprobación inicial acompañada del Proyecto de Modificación, solicitando la aprobación definitiva del mismo.
- 29.12.2007 El Alcalde resuelve abrir un periodo de información pública de un mes y solicitar informes adecuados al ámbito y entidad de la Modificación Puntual.
- 3.01.2007 El Alcalde solicita informe al Servicio de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- 26.01.2007 y 31.01.2007 Se publican los anuncios relativos al periodo de información pública de un mes en el diario EL Día de Toledo y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, certificándose por el secretario municipal en fecha 5 de febrero de 2007 que no se presentaron alegaciones en este periodo.
- 02.02.2007 El Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, ante la solicitud de aprobación definitiva, resuelve archivar la misma al no haberse ajustado la



- tramitación del plan al procedimiento previsto en los artículos 134,135, 136 y 152 del Reglamento de Planeamiento.
- 5.03.2007 El Secretario Municipal certifica la realización del trámite previsto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativo a consulta a los municipios colindantes de Consuegra, Manzaneque, Orgaz, Urda, Fuente El Fresno, Mora, Marjaliza y Los Cortijos, cuyo informe fue solicitado el 3 de enero de 2007, no habiéndose presentado reclamación alguna en el plazo indicado.
  - 24.07.2007 El Alcalde solicita el informe de la Dirección General del Agua a la Consejería de Obras Públicas.
  - 3.08.2007 Se aprueba por el Ayuntamiento inicialmente la modificación.
  - 3.09.2007 El Alcalde remite a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, informe técnico relativo a las disponibilidades de agua potable y de depuración de aguas residuales para la modificación planteada.
  - 2.10.2007 La Jefe de Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica remite informe al Ayuntamiento en el que se manifiesta que no se presenta ninguna objeción a la Modificación.
  - El 7.11.2007 el Alcalde solicita la aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual nº 14, adjuntando certificación de la aprobación inicial adoptada en sesión de 3 de agosto de 2007, acompañándola de un ejemplar del Proyecto de Modificación y del expediente administrativo.
  - 3.12.2007 El Delegado Provincial reitera que la modificación debe someterse al procedimiento previsto en los artículos 134, 135, 136 y 152 del Reglamento de Planeamiento, por lo que insta al Ayuntamiento a solicitar los informes de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, previstos en los artículos 134.1 y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y proceder a la anulación de la aprobación inicial acordada.
  - 13.12.2007 El alcalde solicita a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el informe previsto en el artículo 134.1 del Reglamento de Planeamiento.
  - 14.12.2007 El Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Toledo resuelve que la modificación puntual es ambientalmente viable no siendo necesario someterla a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
  - 23.06.2008 El técnico de Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social supervisa informe técnico de accesibilidad en el que se señala que en la Modificación Puntual planteada no hay información relativa a accesibilidad.
  - 13.02.2008 El Delegado Provincial de La Consejería de Cultura en Toledo informa favorablemente la modificación puntual.
  - 28.10.2008 El alcalde remite a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Toledo certificado de aprobación inicial de la modificación puntual nº 14 adoptada por el Pleno, relativa a "Reclasificación de terrenos no urbanizables especialmente protegidos frente a la edificación, por urbanos consolidados en zona de desarrollo urbano, situados al este del casco urbano", solicitando la aprobación definitiva del expediente.
  - 27.11.2008 La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo emite informe de acuerdo con el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Los Yébenes y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

*En cuanto a la tramitación:*

- *Se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente.*
- *Se deberá aportar informe de la Consejería competente en materia de PATRIMONIO HISTORICO, en relación con la posible afección al Suelo No Urbanizable de Especial Protección frente a la Edificación.*
- *Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.*
- *Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.*
- *Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.*
- *Se deberá APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual n° 14, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.*

*En cuanto a la documentación aportada:*

- *Se delimitará una Unidad de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, y se definirán las determinaciones señaladas en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.*
- *La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.*
- *Se rectificará y aportará la memoria de la Modificación Puntual que refleje las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales y de concertación obtenidos, todo ello debidamente diligenciado con la APROBACION INICIAL.*
- *Se aportará la documentación gráfica necesaria, en formato papel, sin empalmes ni enmiendas que puedan desvirtuar su contenido, para que pueda apreciarse de forma inequívoca el ámbito de actuación, así como la localización exacta de la parcela, señalando ésta mediante trama o elemento diferenciador respecto del resto del plano, todo ello con referencia a la regulación del suelo según las actuales NNSS, y con referencia a la ordenación después de la Modificación.*
- *Se deberá hacer cesión para el sistema general de espacios libres debido a la modificación de la ordenación estructural por el aumento de población sobre lo previsto en las Normas Subsidiarias que se produce con la reclasificación. Para el sistema general de espacios libres se hará en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.*
- *Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.*



- 1.12.2008 Se remite al Ayuntamiento de Los Yébenes el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado el 11 de diciembre de 2008, constandingo acuse de recibo del mismo de fecha 15 de diciembre de 2008.
- 26.02.2013 El Secretario Municipal manifiesta que de acuerdo con informe técnico del arquitecto municipal existe colector de alcantarillado público y red municipal de suministro de agua, con características adecuadas para dar servicio a la nueva actuación.
- 17.10.2013 El Servicio de Urbanismo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, remite nuevamente el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en fecha 15 de octubre de 2013, al no haber presentado el Ayuntamiento documentación alguna para atender a lo requerido. Asimismo comunica, entre otros, al Ayuntamiento que de no presentarse documentación para la subsanación en tres meses desde esa notificación se le tendrá por desistido de su petición con archivo de las actuaciones.
- 22.11.2012 La Confederación Hidrográfica del Tajo emite informe favorable respecto al contenido de la Modificación nº 14, en lo que respecta a su contenido general, condicionando su desarrollo posterior a una serie de condicionantes.
- 5.03.2014 La Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo, resuelve dar por terminado el procedimiento para la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 14 de Los Yébenes (Toledo), por desistimiento de la solicitud con archivo de las actuaciones. El Ayuntamiento recibió la notificación de la presente resolución el 12 de marzo de 2014.

**Exp 03/15 PL Tramitación municipal que consta en el expediente:**

- 9.02.2015 El Ayuntamiento solicita el informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.
- 12.02.2015 Se publica anuncio relativo al trámite de información pública de un mes en el DOCM.
- 11.02.2015 El Jefe de Servicio de Urbanismo requiere al Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo) un ejemplar de la modificación en formato papel y certificado relativo a los informes solicitados en fase de concertación interadministrativa.
- 18.02.2015 El Alcalde de Los Yébenes (Toledo) remite documentación a fin de atender al requerimiento servicio de urbanismo.
- 20.02.2015 Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en el que se señala que cualquier modificación que afecte a Patrimonio Cultural precisa nuevo informe de los servicios periféricos.
- 24.02.2015 El Jefe de Servicio de Urbanismo requiere al ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo) copia de la solicitud del informe a una entidad competente en materia de accesibilidad (art.135.2.b) del Reglamento de Planeamiento), así como certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre la inexistencia de otras administraciones afectadas distintas a las ya consultadas.
- 5.03.2015 El Alcalde remite certificación del Secretario Municipal atendiendo al requerimiento del Servicio de Urbanismo. Respecto a las certificaciones sobre concertación administrativa del Expediente de Modificación nº 14 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes, iniciado por Providencia de Alcaldía de 16 de febrero de 2015, se ha consultado con los siguientes organismos: Ayuntamientos de Fuente El Fresno, Orgaz, Marjaliza, Consuegra, Manzaneque, Mora, Los Cortijos, Urda, Confederación Hidrográfica del Tajo, Consejería de Educación y Cultura (Sección de Patrimonio Histórico), Consejería de

Agricultura. Dirección General de Evaluación Ambiental, Consejería de Fomento. Dirección General del Agua, Consejería de Fomento. Comisión Provincial de Urbanismo, Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.(Servicio Periférico de Toledo), COCEMFE Castilla-La Mancha (accesibilidad).

- 17.03.2015 El Jefe de Servicio de Supervisión y Proyectos informa que la documentación propone *"una anchura de aceras de 1,50 m en aplicación del art.5.6 de la Orden VIV/561/2010. Al tratarse de un ámbito sin consolidación (la MP establece la nueva edificabilidad y los correspondientes estándares de calidad urbana) ni impedimentos para señalar las correspondientes alineaciones (lado norte y lado oeste) por inexistencia de vallado, edificaciones o cualquier otro obstáculo, no parece justificado acogerse a la excepcionalidad que se establece en el mencionado artículo 5.6, salvo en su caso en el tramo que daría servicio al centro de transformación eléctrica existente (en la calle del linde oeste). Las nuevas aceras deberán cumplir con lo establecido por el artículo 5.2.b que establece una anchura libre mínima de 1,80 m."*
- 15.05.2015 La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha informa en materia de saneamiento y depuración que la Modificación no afecta a infraestructuras hidráulicas de su competencia ni cuenta con un servicio de saneamiento y depuración sobre el que la Agencia no tiene competencias.
- 18.12.2015 Desde el Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial se remite la documentación de la Modificación Puntual nº 14 a los Servicios Centrales.

#### **Observaciones a la tramitación:**

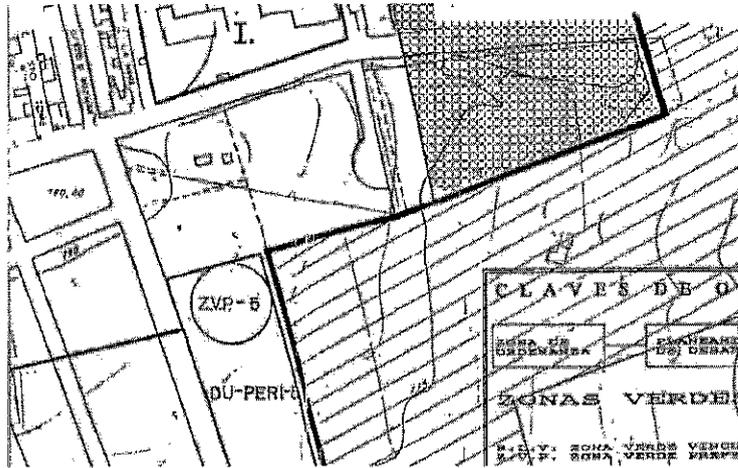
- Tras la resolución de 5 de marzo de 2014 de archivo de las actuaciones relativas al procedimiento para la aprobación definitiva adoptada por la Coordinadora Provincial de Fomento en Toledo, se ha reiniciado el procedimiento municipal, al parecer mediante providencia de Alcaldía de 16 de enero de 2015, sometiéndose el expediente nuevamente a información pública y concertación-interadministrativa.
- No consta solicitud de informe al Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque entre las consultas efectuadas a los municipios colindantes, por lo que se debería haber solicitado conjuntamente con el resto de municipios colindantes, si bien se advierte que no se dan las circunstancias de conurbación u ordenación de suelos colindantes que señala el artículo 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento.
- Debe solicitarse el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones si la modificación afecta al despliegue de la red de Telecomunicaciones.
- La presente innovación propone la regularización de nuevos viarios realizados sin la aprobación de los instrumentos de planeamiento precisos para modificar el planeamiento general, pues la ordenación de detalle ejecutada se estableció mediante un Estudio de Detalle, excediendo las limitaciones previstas para este instrumento y modificando la ordenación prevista en las Normas, afectándose también a parte de un ámbito de suelo remitido a Plan Especial de Reforma Interior, y creando de hecho nuevos solares edificables en el mismo, por lo que se precisa el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



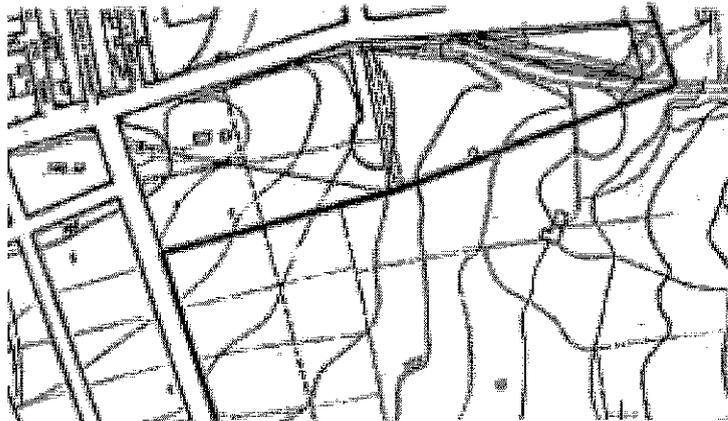
## 5. PLANEAMIENTO VIGENTE Y SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

La modificación Puntual plantea la reclasificación de la parcela número 2 del polígono 12 del catastro de rústica del municipio de Los Yébenes. Dicha parcela se hallaba clasificada en las Normas Subsidiarias como no urbanizable de especial protección frente a la edificación.

Se especifica que la parcela es el resto de una finca mayor que en su día integró la urbanización "Camino de los Olivares", desarrollada mediante un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización, en desarrollo de las Normas Subsidiarias. Consta en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de fecha 7 de febrero de 1997 la aprobación inicial de un estudio de detalle entre las calles los olivares y prolongación de la calle Santo Domingo Guzmán, que quedaría aprobado definitivamente de no presentarse alegaciones en el plazo de 15 días.



Plano de Regulación de Suelo vigente



Plano de Alineaciones Vigente





Finalmente, la parcela 2 del polígono 12 se halla clasificada como suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación. Respecto a la banda delimitada de suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación de 100 m, se recuerda que tal categoría de suelo rústico protegido no se encuentra recogida en la vigente legislación urbanística, sino que en aplicación del artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística *...se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros al límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.*

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN COMO URBANO DE LA PARCELA 2 DEL POLÍGONO 12 DEL CATASTRO DE RÚSTICA

En el documento se señala que la mencionada parcela tiene la condición de suelo urbano de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.1.A.a) del TRLOTAU en base a los siguientes argumentos:

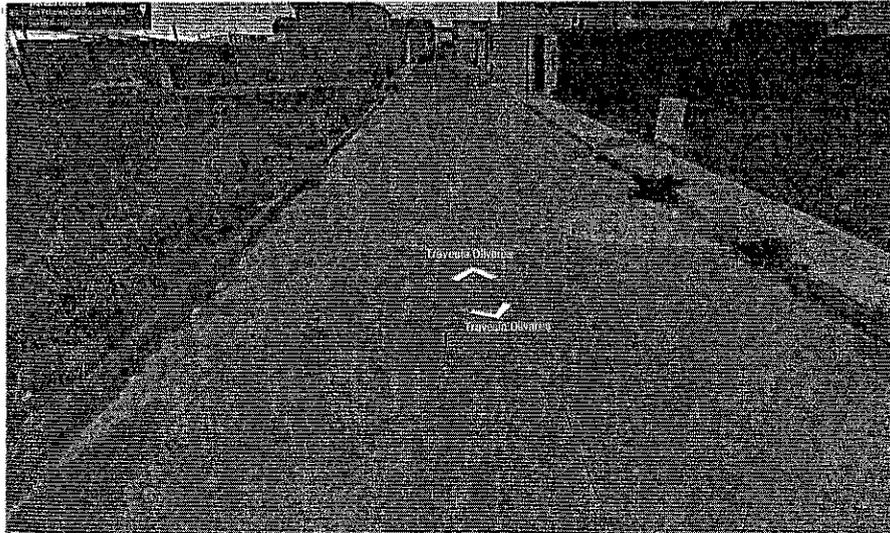
- La parcela cuenta con la condición de solar por contar con acceso por vía pavimentada y abierta al público en condiciones adecuadas, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado con suficiente capacidad de servicio, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, al menos, una de las vías que lo circundan.
- La cesión de suelo y ejecución del acerado norte así como las del acerado oeste se pueden solventar sin mayores problemas en el seno de un proyecto de urbanización simplificado.
- Se halla integrada en la trama urbana y de hecho en el ámbito de la propia parcela se ha establecido el centro de transformación que sirve a la urbanización colindante.

También se sostiene que la parcela cuenta con la consideración de suelo urbano consolidado de acuerdo con el artículo 45.3 del TRLOTAU, ya que debe considerarse un aprovechamiento preexistente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y éste no se sobrepasa en la propuesta.

Se manifiesta que en la Memoria Justificativa *"carece de sentido alguna la clasificación de suelo urbano no consolidado, ni la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora, dado que ni una ni otra determinación tienen sentido práctico y jurídico. A estos efectos debemos invocar el principio de racionalidad y eficacia que han de tutelar la actividad administrativa, careciendo ahora de racionalidad y eficacia de la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora para 1.266 m<sup>2</sup>, que habría que desarrollar mediante un PAU previa aprobación de sus correspondientes bases de actuación, periodo de licitación, aprobación, adjudicación, etc..."*

Respecto a la condición de solar se recuerda que ésta viene dada por el acceso por la vía pavimentada en el margen exterior de una actuación urbanizadora prevista al parecer en un Estudio de Detalle y dicha vía no puede ser considerada para justificar la condición de solar de los terrenos colindantes con dicha actuación, ya que de acuerdo con la Disposición Preliminar 2.3.1ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística: *"No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.*

En todo caso, la inexistencia de acerado pone de manifiesto que la Calle Olivares constituye el límite del suelo urbanizado.



En informes municipales se pone de manifiesto que la parcela dispone de todos los servicios urbanísticos, y que en concreto la red de abastecimiento de agua tiene presión y caudal suficiente para la edificación que se permita en la misma, y que la red de saneamiento también cuenta con capacidad suficiente para darle servicio. Se ha señalado además que cuenta con suministro de energía eléctrica, ya que de hecho el centro de transformación que abastece a la zona urbanizada se ubica en la propia parcela. Pero en todo caso, no puede considerarse en ningún caso que los mencionados terrenos puedan tener la categoría de suelo urbano consolidado por no haber participado en el proceso de urbanización ni equidistribución alguno siendo su clasificación actual de suelo rústico, por lo que de acuerdo con el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo se deberán cumplir las cesiones de dotaciones públicas y aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen y realizar asimismo las obras de urbanización necesarias. Además en ningún caso se puede considerar en suelo rústico un aprovechamiento preexistente.

## 7. DETERMINACIONES PROPUESTAS

Respecto a las determinaciones se proponen las siguientes:

		OBSERVACIONES
SUPERFICIE ACTUACIÓN	1.266,19 m <sup>2</sup>	
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
EDIFICABILIDAD OBJETIVA	1.076,26 m <sup>2</sup> t	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO LUCRATIVO)	716,53 m <sup>2</sup> s	
VIARIO PÚBLICO	49,89 m <sup>2</sup> s	

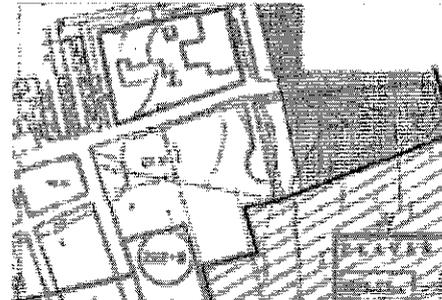


SSGG ESPACIOS LIBRES (Estándar 500 m2/200 m2 t)	80,75 m2s	No cumple el estándar de 15 m2/100 del art.24.1e) TRLOTAU
SSLL DE ESPACIOS LIBRES (18 m2s/100 m2t)	194,06 m2s	Cumple el estándar
OTRAS DOTACIONES 20 m2s/m2t	215,53 m2s	Cumple el estándar
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS URBANAS (DEIS)	9,43 m2s	9,43 m2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS 1 plaza/200 m2t	7 plazas	Cumple el estándar
CESIÓN 10% DE APROVECHAMIENTO	71,15 m2s	71,15 m2s
SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIONES EDIFICATORIAS	
ORDENANZA APLICABLE	DESARROLLO URBANO	

Comparación de la documentación gráfica de ordenación en el ámbito:



Regulación del suelo vigente.



Regulación del Suelo Propuesta.



Alineaciones Vigente.



Alineaciones. Propuesta.

## 8. CONSIDERACIONES

Respecto a la ordenación propuesta, cabe realizar las siguientes consideraciones:

**Ámbito afectado:** El ámbito señalado en la modificación, parcela 2 del polígono 12 de rústica, difiere del que en realidad está afectado por la nueva propuesta de alineaciones modificatoria de la contenida en el planeamiento general, ya que por una parte existen nuevas alineaciones respecto a las contenidas en las Normas al parecer establecidas mediante un Estudio de Detalle, excediendo su objeto legal así como el límite impuesto por las Normas Subsidiarias en su artículo 3.2 que restringe la complementación de la red viaria a la creación de viarios interiores que proporcionen acceso a los edificios, y por otra parte se afecta al ámbito de un área delimitada para su remisión al Plan Especial de Reforma Interior nº 5, por lo que debe replantearse el ámbito de dicho PERI, señalándose además que en la zona afectada se situaba una zona verde local preferente, pero no vinculante.

Respecto a la diferencia de la superficie catastral de la parcela 2 del polígono 12 entre el catastro (1.736 m<sup>2</sup>) y la propuesta (1.266,19 m<sup>2</sup>) debe aportarse documentación gráfica que justifique la misma.

**Clasificación del Suelo:** Se clasifican como urbanos terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación, justificando la existencia de los servicios urbanísticos precisos.

En todo caso no pueden considerarse suelo urbano consolidado ni terrenos clasificados como rústicos ni los terrenos incluidos en el ámbito de un Plan Especial de Reforma Interior, ya que en ambos casos están sujetos a deberes de cesión de dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico, el primer caso de acuerdo con lo previsto el artículo 39.4 del TRLOTAU y en el segundo de acuerdo con el 69.1.2.A) del TRLOTAU y las propias Normas Urbanísticas.

Respecto a los terrenos clasificados con la ordenanza de desarrollo urbano y que se encontraban en ámbito de suelo urbano directo de las Normas Subsidiarias debe justificarse expresamente que el trazado de nuevos viales no produce un incremento del aprovechamiento urbanístico residencial respecto al previsto en las Normas Subsidiarias.

Asimismo se aprecia una leve diferencia en la línea de delimitación de suelo urbano que figura en la propuesta de Plano de Regulación de Suelo y la que figura en la propuesta del Plano de Alineaciones, ya que en este último caso se observa que coincide claramente con la delimitación de un viario de borde. Por otra parte, se recuerda que se ha justificado la clasificación de la parcela 2 del polígono 12 por dar frente a ese viario, que se manifiesta que cuenta con todos los servicios, y sin embargo se mantiene como suelo rústico la parte de la parcela 8 del polígono 12 que colinda con la misma y da frente a dicho viario, por lo que la propuesta debe ser coherente y dar la misma regulación a situaciones iguales, sin ceñirse a la delimitación geométrica de las parcelas existentes.

Por último, respecto a la banda delimitada de suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación de 100 m, que se incluye modificada en la propuesta se recuerda que tal categoría de suelo rústico protegido no se encuentra recogida en la vigente legislación urbanística, sino que en aplicación del artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística *...se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros al límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.* Por tanto, debe replantearse tanto la anchura de la banda de protección, que de acuerdo con la legislación vigente



es de 200 m, como su carácter de suelo rústico de protección, ya que no existe base legal para la aplicación de dicho régimen si no concurre la existencia de otros valores.

#### **Delimitación del ámbito remitido a Planeamiento Especial de Reforma Interior:**

Como se ha señalado anteriormente el establecimiento de los viarios propuestos afectan a parte de un ámbito de reforma interior establecido en las Normas Subsidiarias, que ya se encuentra edificada, por lo que para regularizar la situación deberá proponerse una nueva delimitación del ámbito.

#### **Establecimiento del uso global, edificabilidad y densidad poblacional.**

Se establece un uso global residencial y una edificabilidad bruta en el ámbito de 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que aplicada a la superficie total de 1.266,19 m<sup>2</sup>s arroja una edificabilidad total máxima de 1.076,26 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que la superficie de suelo lucrativo es de 716,53 m<sup>2</sup>s y que la Ordenanza de Desarrollo Urbano, permite una ocupación de del 75% y alturas de I y II plantas, podría alcanzarse una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcela neta, que permite materializar 1.074,79 m<sup>2</sup>, cifra a la que debería ajustarse la máxima establecida.

No se establece en el cuadro resumen la densidad poblacional en el ámbito, por lo que deberá señalarse, de acuerdo con el artículo 24.1.d) del TRLOTAU.

#### **Sistema General de Espacios Libres**

Se cuantifica la reserva del Sistema General de Espacios Libres modulándolo en virtud de lo previsto en el artículo 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento, por tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes, por lo que se calcula un mínimo de 80,72 m<sup>2</sup>s y se establece una cuantía de 80,75 m<sup>2</sup>s.

Si bien se justifica la minoración prevista en base a la población existente de 6.367 habitantes el año 2012, en la página 46 de las Normas Subsidiarias se estimaba una población potencial de 7.934 habitantes, por lo que puede plantearse dicha reducción.

No obstante, debe señalarse gráficamente la superficie de zona verde que corresponde a la reserva de Sistema General de Espacios Libres.

#### **Ordenación detallada: Trazado de trama Urbana, estándares de calidad Urbana.**

Se calculan las reservas de zonas verdes y espacios libres en base a los previsto en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento:

- Sistema Local de Espacios Libres: 18 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t (193,73 m<sup>2</sup>s)
- Sistema Local de dotaciones: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t (215,25 m<sup>2</sup>s).
- Plazas de aparcamiento públicas: 1/200 mt. (5,38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s).

Las superficies previstas superan cuantitativamente las establecidas en el artículo 21 RP, ya que por una parte se reservan 194,06 m<sup>2</sup>s de zona verde local, que agrupados a la reserva de zona verde de SSGG supone una superficie total de zona de verde de 274,81 m<sup>2</sup> y por otra se reserva una superficie de

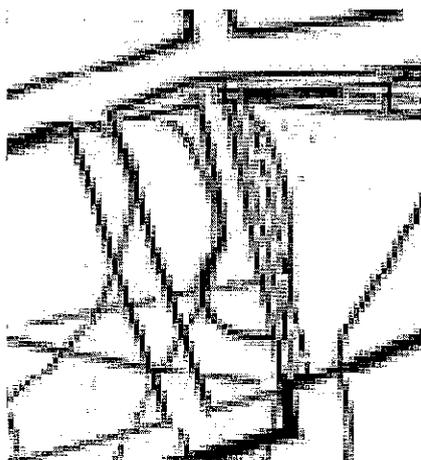
dotación de 215,53 m<sup>2</sup>s. No obstante lo anterior se recuerda que la parcela de zona verde de sistema local debería cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

Se reservan 7 plazas de aparcamiento en vía pública, por lo que se justifica el cumplimiento del estándar de plazas públicas, pero no el de plazas privadas, exigible también en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento, por lo que deberá subsanarse este aspecto.

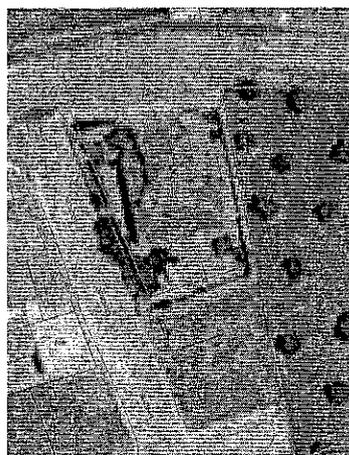
No obstante lo anterior, no se plasma en el Plano de Regulación de Suelo nº 6 (Hoja 4 de 5) la ordenación detallada del ámbito limitándose a incorporar una imagen sin escala en la memoria.

En todo caso se advierten las siguientes deficiencias en la documentación gráfica relativa a la ordenación, que deberán subsanarse:

- Debe presentarse la ordenación detallada en un plano a escala igual o superior a 1:2000. En todo caso, en el Plano de Regulación de Suelo Refundido deberá señalarse la red viaria, las reservas de terrenos destinadas a dotaciones públicas y los terrenos de uso lucrativo con su correspondiente ordenanza de aplicación y se diferenciarán las dotaciones de sistema local de las de sistema general.
- Asimismo se mantiene tanto en el plano de regulación como en el de alineaciones propuesto el viario previsto en las Normas Subsidiarias que termina en una semirrotonda y que transcurre por la parcela catastral 6216601VJ2861N0001MF, cuya permanencia es incompatible con la ordenación, parcelación y edificación que se pretenden regularizar.



Viaros del Plano Propuesta.

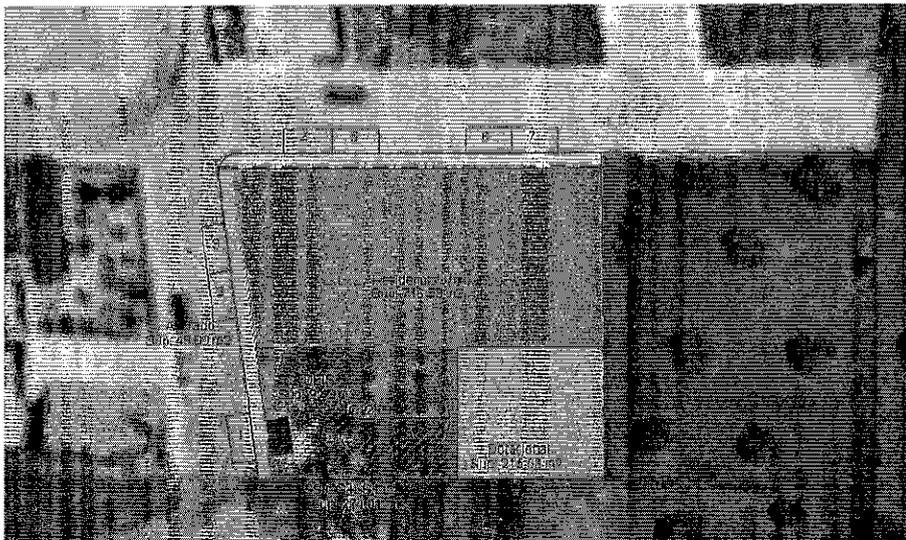


Parcela edificada sobre un viario

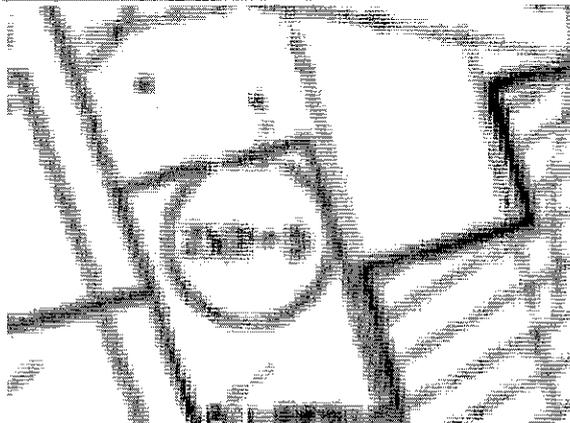
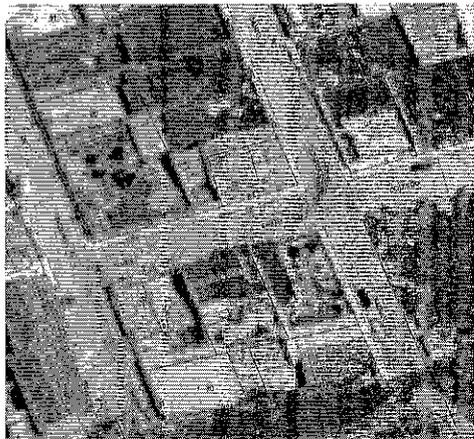
- La parcela dotacional pública no cuenta con acceso directo desde la vía pública, por lo que debe corregirse la ordenación prevista, y además dado que la reserva de zona verde local no cuenta con las dimensiones mínimas de 200 m<sup>2</sup>, debería considerarse la posibilidad prevista en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento y, respetando las cuantías determinadas en función de los estándares, calificar los terrenos o bien como zonas verdes o bien como dotaciones públicas. Asimismo, como señala el informe en materia de accesibilidad las aceras deberán medir 1,8 m de anchura en virtud de lo previsto en el artículo 5.2.b) de 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.



- Respecto a los terrenos edificados en el ámbito del PERI, debe procederse a su regularización estableciendo para ello las cesiones dotacionales propias de su actual condición en las Normas subsidiarias de suelo urbano no consolidado remitido a operación de reforma interior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69.1.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, señalándose que en dicha delimitación las Normas Subsidiarias establecen una zona verde preferente, aunque no vinculante.



Edificaciones existentes en el PERI 5

Delimitación en la NNSS del PERI nº 5.

## **Sistema de Ejecución:**

Se señala en la Modificación que el ámbito se ejecutará mediante actuaciones edificatorias, si bien previa o simultáneamente a la realización de la edificación los propietarios deberán ceder los suelos de cesión obligatoria. Respecto a las obras de urbanización pendientes se realizarán mediante obra pública ordinaria. En este sentido se recuerda que el Reglamento de Planeamiento establece la necesidad de establecer unidades de actuación cuando se trata de regularización de actuaciones urbanizadoras, de acuerdo con su artículo 120.3.

## **9. DOCUMENTACIÓN:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 121 del Reglamento de Planeamiento, referenciándolo de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento:

### **Documentación de información**

- Debe describirse en el conjunto del ámbito afectado por la innovación, y que es más amplio que la parcela 2 del polígono 12, al modificarse la red viaria prevista en las Normas, detallando las edificaciones e infraestructuras existentes y aportar documentación gráfica de las infraestructuras que justifican la clasificación como suelo urbano de la parcela que se pretende reclasificar. (Apartados 3.2, 5.2, 5.3 y planos I.08 a I.11 NTP)
- Debe aportarse fotografía aérea de la totalidad del ámbito. (Plano I.03 NTP)
- Debe aportarse el Estudio de Detalle aprobado en el ámbito al que se refiere la Memoria, aportando fecha concreta del acuerdo de aprobación definitiva y la documentación gráfica relativa al mismo (Apartados 6 e plano I.9), ya que alteró la red viaria prevista en las Normas Subsidiarias.

### **Documentación de Ordenación**

- Debe aportarse documentación de ordenación en las que se subsanen las cuestiones señaladas en el apartado de CONSIDERACIONES que afectan tanto a la Memoria Justificativa como a la documentación gráfica.
- Debe presentarse un plano refundido de Regulación del Suelo que recoja la red viaria propuesta en el de alineaciones y la calificación relativa a las dotaciones públicas previstas.
- Debe aportarse un Informe de Sostenibilidad Económica en relación con la innovación que regularice actuaciones irregulares que afectan a un ámbito del suelo urbano y que analice los recursos económicos de los distintos agentes de la actuación, con los contenidos establecidos en el artículo 22 del Texto Refundido de La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.
- Debe corregirse el error detectado en el apartado 7.3 Normas Urbanísticas respecto a la referencia al artículo 7.5 Cuadro general de condiciones, ya que se encuentra en el artículo 7.1.5 de las Normas Urbanísticas.



## 10. CONCLUSIÓN

El presente informe correspondiente al artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento puede ser elevado a la Comisión de Concertación Interadministrativa o evacuado por los servicios técnicos de esta Consejería, previa autorización expresa del Director General de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En cualquier caso, se informa que el expediente de la Modificación Puntual nº 14 deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes consideraciones:

### RESPECTO A LA TRAMITACIÓN:

- Debe solicitarse el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones si la modificación afecta al despliegue de la red de Telecomunicaciones.
- Respecto a los municipios colindantes se observa que no se ha solicitado el informe del municipio de Retuerta del Bullaque, también colindante con Los Yébenes, al no constar en el listado correspondiente.
- La innovación de la red viaria propuesta debe ser informada por la Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo previsto artículo 39.5 del TRLOTAU.
- La presente innovación propone la regularización de nuevos viarios realizados sin la aprobación de los instrumentos de planeamiento precisos para modificar el planeamiento general, pues la ordenación de detalle ejecutada se estableció mediante un Estudio de Detalle, excediendo las limitaciones previstas para este instrumento y modificando la prevista en las Normas, afectándose también a parte de un ámbito de suelo remitido a Plan Especial de Reforma Interior, y creando de hecho nuevos solares edificables en el mismo, por lo que se precisa el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### RESPECTO AL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

Debe subsanarse y completarse la documentación presentada, de acuerdo con lo señalado en los apartados 8. CONSIDERACIONES y 9. DOCUMENTACIÓN.

## ANEXO 3-B)

### DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES

#### Informes obrantes en el expediente con anterioridad a la remisión del informe el 22-01-2016

-**Patrimonio Cultural.** 20-02-2015 Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación Cultura y Deportes, en el que se indica que cualquier modificación del instrumento que afecte al Patrimonio Cultural deberá ser sometida a nuevo informe.

- **Accesibilidad: Consejería de Bienestar Social:** Se aportan dos informes. En el último de fecha 16-03-2016 se señala que la anchura de aceras de 1,5 m no cumple la Orden VIV 561/2010, al tratarse de un ámbito sin consolidación ni impedimentos para señalar las alineaciones no parece justificado acogerse a la excepcionalidad que establece el mencionado art.5.6 salvo en el tramo que daría acceso al CT existente. Las nuevas aceras contarán con una anchura de 1,8. (Recogido en el informe remitido como observación).

#### Agencia del Agua de Castilla-La Mancha:

- Sistema de Saneamiento: No se afecta a infraestructuras hidráulicas de su competencia y la gestión del servicio de saneamiento y depuración no depende de la agencia.

#### Nuevos Informes no contemplados en el informe emitido el 22-01-2016:

-**Confederación Hidrográfica del Tajo:** 28-07-2015 Informe favorable. Señala unos condicionantes generales.

- **Informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha:** Señala que el incremento de la demanda en conjunto con la de la Modificación nº 22 no es significativo. El abastecimiento depende de la Mancomunidad del río Algodor, que además de a través de sondeos suministra el agua a través de una ETAP situada en Noblejas, cuyo abastecimiento si depende de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. Señalan que prevén la instalación de una T en tres municipios de la Mancomunidad, lo que permitiría la conexión a de la Mancomunidad a la Llanura Manchega.

**Evaluación Ambiental:** 13-05-2015 El Jefe de Servicio de Prevención e Impacto Ambiental remite la Resolución de 14-12-2007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural sobre evaluación ambiental en la que señaló que no era necesario someter el expediente a evaluación ambiental, por lo que se entiende cubierto el trámite.

#### Informes municipios colindantes:

-4-03-2015 El Ayuntamiento de Los Cortijos no presenta objeciones.

-17-02-2015 El Ayuntamiento de Consuegra no presenta objeciones.

#### Resumen

Debe completarse la documentación de concertación interadministrativa con anterioridad a la emisión del informe único, incluyendo el correspondiente certificado de los informes recibidos.

Se les señaló que pidieran, en su caso, el informe previsto en el art.35.2 de la Ley 9/2014 de Telecomunicaciones al Ministerio de Industria y que Retuerta del Bullaque también es un municipio colindante.

Se precisa informe de la CROTU de acuerdo con el artículo 39.5 del TRLOTAU al tratarse de una innovación para legalizar actuaciones urbanizadoras irregulares.

## ANEXO 4-A)

# **INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES (TOLEDO) CONSISTENTES EN RECLASIFICACIÓN DE TERRENOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS FRENTE A LA EDIFICACIÓN Y POR INTERÉS AGRÍCOLA A SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO MAYORITARIO INDUSTRIAL (Exp. 13/15 PL).**

---

### **11. OBJETO DEL INFORME.**

El Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo) solicitó el 29 de abril de 2015 el informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento en relación con la Modificación nº 20 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), aportando, tras requerimiento del Servicio de Urbanismo documentación complementaria el 18 de mayo de 2015.

### **12. ANTECEDENTES.**

Población: 6.405 habitantes según INE 2014  
Promotor: Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo).  
Normativa: Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B (Comisión Provincial de Urbanismo de 29/02/1996).

### **13. OBJETO, AMBITO DE ACTUACION Y DETERMINACIONES.**

La Modificación Puntual número 20 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo) consiste en la reclasificación de terrenos clasificados unos como suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación y otros por su interés agrícola a suelo urbanizable de uso mayoritario industrial, delimitando dos nuevos sectores el S-38 y el S-37: uno con el objeto de legalizar el actual polígono industrial de promoción municipal y otro de nuevo desarrollo inmediato. Asimismo se elimina la banda de suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación.

Los dos ámbitos de suelo rústico que se clasifican como urbanizables se ubican al sur del núcleo de población, en la zona industrial y colindan con terrenos clasificados como urbanos. En dichos ámbitos se han llevado a cabo actuaciones urbanizadoras irregulares:

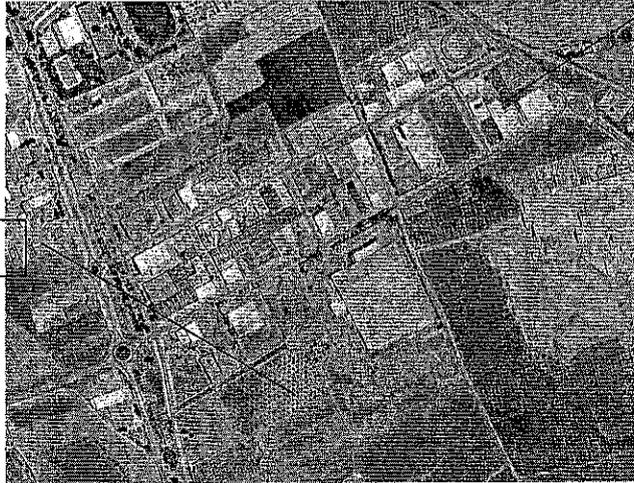
- Ámbito del Sector 37: Se ha ejecutado un viario, creando nuevos solares y se observa que se ha edificado una nave de alrededor de 1.000 m<sup>2</sup> frente a dicho viario.

-Ámbito del Sector 38: Se han ejecutado viarios que han conformado manzanas existiendo una parcelación urbanística en la que se han construido una plaza de toros y diversas naves con un total de más de 35.700 m<sup>2</sup>.

Fotografía aérea

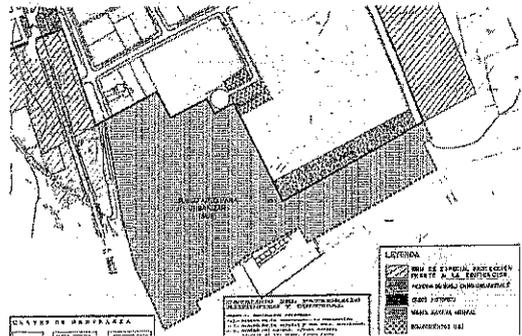
Sector S-38

Sector S-37



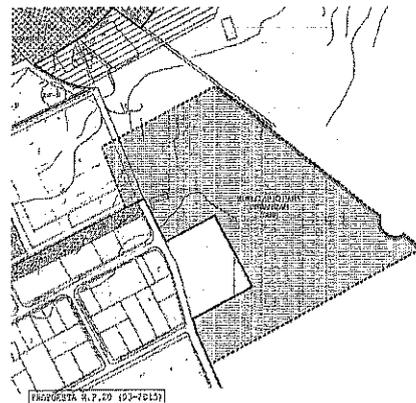
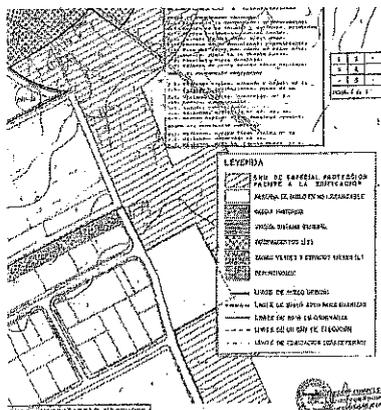
Ordenación vigente según NNSS ámbito sector 37

Ordenación Propuesta ámbito Sector 37.



Ordenación vigente según NNSS ámbito sector 38

Ordenación Propuesta ámbito Sector 38





	SECTOR 37	ESTÁNDARES S-37	SECTOR 38	ESTÁNDARES S-38
SUP TOTAL	102.371,05 m2		104.480,73 m2	
SUP SG ADSCRITOS	0		2.259,81 m2	
SUP NETA	102.371,05 m2		102.220,92 m2	
EDIFICABILIDAD	0,80 m2/m2		0,80 m2/m2	
APROVECHAMIENTO	81896,84 m2		83.548,58 m2	
EDIFICABILIDAD TOTAL (COEF IND= 1)	81896,84 m2		83.548,58 m2	
PORCENTAJE DE CESIÓN	10%		10%	
SL ZONAS VERDES	10.237,71 m2	10.237,11 m2	10.222,09 m2	10.222,09 m2
SL EQUIPAMIENTOS	5.118,55 m2	5.118,55 m2	5.111,05 m2	5.111,05 m2
RED VIARIA APROXIMADA	15.355,66 m2		15.333,14 m2	
SUELO LUCRATIVO APROXIMADO	71.659,13 m2		71.554,64 m2	
PLAZAS DE APARCAMIENTO	205 pz	204,74 pz	209 pz	208,87 pz
PLAZAS PMR	6 pz	5,12 pz	6 pz	5,22 pz

Respecto a los parámetros anteriores cabe señalar:

- La edificabilidad del sector S-38 resulta 0,8173 m2/m2 en vez de 0,80 m2/m2 si se calcula de acuerdo con lo especificado en la Norma Técnica de Planeamiento, dividiendo la edificabilidad total entre la superficie neta del ámbito sin sistemas generales, por lo que debe corregirse este parámetro.
- Debe advertirse que de aplicarse la ordenanza 7.11, que establece edificabilidades en parcela entre 1m2/m2 y 0,8 m2/m2 dependiendo de la tipología de la edificación, dada la superficie de suelo lucrativo estimada no puede alcanzarse la edificabilidad lucrativa pretendida, por lo que habrán de replantearse los parámetros propuestos.
- No se propone la ordenación detallada de los sectores, lo que contraviene el artículo 24.2.c) del TRLOTAU al consistir en la legalización de actuaciones irregulares cuya legalización debe ser a corto plazo y la clasificación de un nuevo sector para un desarrollo inmediato.

No se delimitan áreas de reparto ni se establece en las fichas el aprovechamiento tipo correspondiente. Asimismo, no se establece en ninguno de los sectores la participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales lo que habrá de justificarse, una vez que se complete la documentación de la modificación con el señalamiento de las mismas.

#### 14. TRAMITACION

El planeamiento vigente en el municipio de Los Yébenes (Toledo) son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que contemplan la clasificación de suelo apto para urbanizar.

El expediente de modificación puntual se informa de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

## Tramitación municipal:

Respecto a la tramitación seguida por el Ayuntamiento constan los siguientes documentos:

- 29.04.2015 Solicitud ante la Consejería de Fomento del informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.
- 4.05.2015 Publicación DOCM sometiendo el expediente a información pública por el plazo de un mes.
- 4.05.2015 Requerimiento del Servicio de Urbanismo solicitando el documento en soporte digital así como la relación de los informes de concertación interadministrativa solicitados, certificado del Secretario Municipal relativo a dicho trámite y la copia de los informes obtenidos hasta la fecha. Asimismo se advierte de la necesidad de solicitud de informe de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental y de la Consejería de Educación Cultura y Deportes en materia de Patrimonio Histórico.
- 18-05-2015: Se remite documentación a fin de subsanar la solicitud de informe constando en un certificado del Secretario Municipal la relación de las administraciones y organismos consultados, que son:
  - a. Ayuntamiento de Fuente El Fresno.
  - b. Ayuntamiento de Orgaz.
  - c. Ayuntamiento de Marjaliza.
  - d. Ayuntamiento de Consuegra.
  - e. Ayuntamiento de Manzaneque.
  - f. Ayuntamiento de Mora.
  - g. Ayuntamiento de Los Cortijos.
  - h. Ayuntamiento de Urda.
  - i. Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - j. Consejería de Educación, Cultura y Deporte. Sección de Patrimonio Histórico.
  - k. Consejería de Agricultura. Dirección General del Agua.
  - l. Consejería de Fomento. Comisión Provincial de Urbanismo.
  - m. Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. Servicios Periféricos de Toledo (en materia de accesibilidad).
  - n. ONCE, delegación territorial de Castilla-La Mancha.

## Informes emitidos

- 19.05.2015 Patrimonio Cultural: Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo en relación con el Patrimonio Cultural, debiendo tenerse en cuenta la siguiente consideración: *"Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación deberá volver a ser informado por estos Servicios Periféricos para su valoración."*
- 22.05.2015: Accesibilidad: El Jefe de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales señala que la modificación planteada no supone alteración en materia de Accesibilidad, salvo en lo concerniente a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida los dos sectores de nueva creación, que cumplen lo previsto en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



**Observaciones a la tramitación:**

- Respecto a la necesidad de someter el expediente a Evaluación Ambiental, no consta informe de Viceconsejería de Medio Ambiente pronunciándose al respecto, por lo que se recuerda que en caso de proceder el sometimiento del expediente a dicho procedimiento, el trámite de información pública del informe de sostenibilidad ambiental del mismo debe ser simultáneo a la del instrumento de planeamiento y su duración mínima será de 45 días, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- En caso de no ser necesaria la tramitación de la evaluación ambiental, deberá obtenerse informe de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales por la afección a la vía pecuaria Cordel de Sevilla, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.
- Deben solicitarse los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado, en virtud del artículo 16.6 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 9/1990, de Carreteras, al afectar a las zonas de servidumbre y protección de las siguientes carreteras:
  - a. N-401 a.
  - b. CM-4025

Asimismo, en virtud del artículo 11.2 Real Decreto 1367/2007 de desarrollo de la Ley del Ruido, debe solicitarse informe de estos organismos de carreteras al ordenarse ámbitos afectados por servidumbres acústicas de carreteras.

- Debe solicitarse el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones si la modificación afecta al despliegue de la red de Telecomunicaciones.
- Respecto a los municipios colindantes se observa que no se ha solicitado el informe del municipio de Retuerta del Bullaque, también colindante con Los Yébenes, al no constar en el listado correspondiente.

## 15. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La documentación se compone de una breve Memoria Informativa y Justificativa, fichas de los sectores y planos de regulación del suelo vigente y refundido así como comparativos de la ordenación vigente y la propuesta.

Debe completarse la documentación presentada, tomando como referencia la señalada en la Norma Técnica de Planeamiento que sea precisa de acuerdo con el alcance de las determinaciones alteradas así como la específica de las innovaciones que se define en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

## 16. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se realiza un análisis de la documentación de la modificación, señalando los aspectos que deben completarse y/o subsanarse:

### DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

Debe completarse y/o subsanarse la información presentada en los siguientes aspectos, que se referencian en relación con los correspondientes apartados de la Norma Técnica de Planeamiento:

#### **I.- Memoria Informativa:**

- Afecciones: deben identificarse las afecciones existentes, en particular la relativa a las carreteras mencionadas señalando los niveles de ruido en sus zonas de servidumbre acústica así como el Área de Dispersión del Águila Imperial que afecta al ámbito.
- Otra información relevante: Dada la realización de actuaciones urbanizadoras irregulares y la existencia de edificaciones industriales en el ámbito deberán describirse dichas obras de edificación y urbanización a legalizar, ya que condicionan las decisiones de la ordenación.

#### **II.- Planos de Información:**

- Debe aportarse el correspondiente plano catastral.
- Debe aportarse una fotografía aérea de los ámbitos afectados.
- Debe aportarse un plano informativo en el que se reflejen las afecciones de las carreteras N-401 a y CM-4054, de la vía pecuaria Cordel de Sevilla y la relativas a su inclusión en un Área de Dispersión del águila imperial, así como cualesquiera otras que pudieran existir.
- Se deberán identificar las obras de urbanización y edificación existentes que se pretenden legalizar.
- Planeamiento vigente: la información del planeamiento vigente no refleja el ámbito de suelo de especial protección por su interés agrícola, que de acuerdo con el plano de Calificación del Suelo. Medio Físico, incluye a los terrenos no urbanos ni urbanizables al sur de la carretera que une Los Yébenes con Marjaliza y Mora.

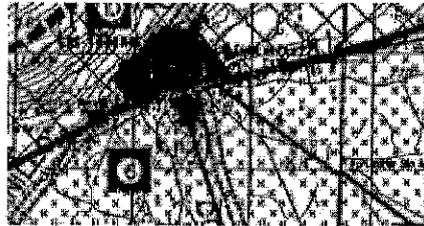
### DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

#### **I.- Memoria Justificativa:**

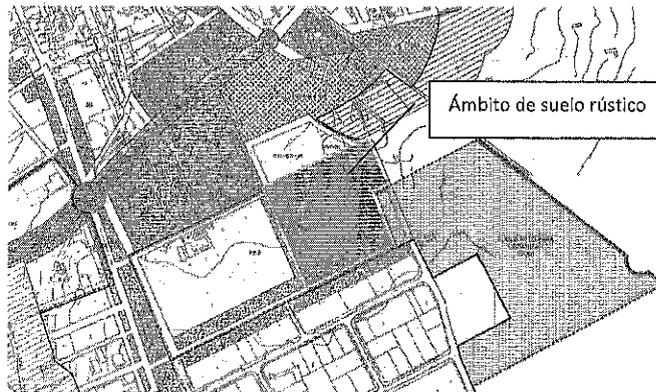
- Deben detallarse más los objetivos de la clasificación.
- Ordenación Estructural:
  - a. Adecuación al modelo establecido en las Normas Subsidiarias: Deberán justificarse las decisiones relativas a la ordenación estructural y su adecuación al modelo establecido en las Normas Subsidiarias, en concreto las referidas a las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes o previstas, los relativos al establecimiento de la intensidad máxima prevista, y las limitaciones que, en su caso, imponga la correspondiente evaluación ambiental y que condicionen la clasificación del suelo o el establecimiento de usos.



b. Clasificación del Suelo: En el documento se señala que se recalifica, además del suelo rústico de protección frente a la edificación, suelo no urbanizable de protección por su interés agrícola, no apareciendo tal categoría de suelo en los planos de regulación del suelo E:1:2.000, sino exclusivamente en el plano de Calificación Medio Físico E: 1:50.000, en el que se observa que dicha protección afectaría incluso a terrenos que en los planos de regulación del suelo aparecen como urbanizables, por lo que cabe interpretar que en el entorno del núcleo urbano los terrenos están protegidos si no se incluyen en el suelo urbanizable o urbano. Pues bien, en este sentido y dada la finalidad de legalizar actuaciones urbanizadoras irregulares sobre todo en el ámbito del sector S-38 debe justificarse especialmente que no se incurre en la prohibición de legalización de actuaciones ilegales en suelo rústico protegido expresada en el artículo 179.2.b).1 del TRLOTAU.



- Asimismo se justificará la clasificación de los nuevos ámbitos de suelo no urbanizable en la medida que parcialmente suponen la reclasificación de terrenos de suelo no urbanizable de especial protección por sus valores agrícolas, lo que debe motivarse en base a los valores actualmente existentes. Además, se observa que colindante al ámbito del Sector S-38 existe un ámbito de suelo no urbanizable, que quedaría prácticamente incluido en ámbitos de desarrollo, lo que contraviene el principio de racionalidad en la delimitación de los sectores y continuidad armónica de suelos urbanos y urbanizables que se establece en el artículo 24.1.c) del TRLOTAU .



-Si se justifica que la legalización no incumple lo previsto en el artículo 179.2.1.b), dada la existencia de edificaciones y obras de urbanización en el ámbito del sector 38 previsto, una vez aclarado si han transcurrido los plazos para dictar órdenes de restauración de la legalidad urbanística y el porcentaje de ocupación de la edificación en el ámbito, debería considerarse la clasificación de los terrenos del sector S-38, o parte de ellos, como suelo urbano no consolidado en virtud de lo previsto en el art.45.1.A)b) del TRLOTAU.

- Respecto a la banda delimitada de suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación de 100 m, se recuerda que tal categoría de suelo rústico protegido no se encuentra recogida en la vigente legislación urbanística, sino que en aplicación del artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística ... "se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros al límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes."

Por tanto, debe replantearse tanto la anchura de la banda de protección, que de acuerdo con la legislación vigente es de 200 m, como su carácter de suelo rústico de protección, ya que no existe base legal para la aplicación de dicho régimen si no concurre la existencia de otros valores.

- c. Secuencia de desarrollo: Se definirán las condiciones objetivas que posibiliten la programación y ejecución en particular en relación con las infraestructuras y sistemas generales existentes y previstos.
  - d. Áreas de reparto: Debe establecerse la delimitación de áreas de reparto y establecerse el correspondiente aprovechamiento tipo.
  - e. Sistemas e infraestructuras generales: Deben señalarse y justificarse las infraestructuras generales necesarias para la clasificación de los nuevos sectores y en particular las conexiones a las redes existentes haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normativas sectoriales. En este sentido, al parecer, se pretende calificar como sistema general de infraestructuras la zona de servidumbre de la carretera CM-4025, en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, pero no se señala el sistema general viario de 2.259,81 m<sup>2</sup> que figura en la ficha del sector S-38.
- Ordenación Detallada: No se propone ordenación detallada en ninguno de estos ámbitos y de acuerdo con el artículo 24.2c) del TRLOTAU debe incluirse en el planeamiento general al preverse un sector para su inmediato desarrollo y la regularización de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias, que deberá tramitarse en corto plazo. Al existir actuaciones urbanizadoras irregulares deberá someterse la correspondiente ordenación detallada a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con el artículo 39.5 del TRLOTAU y justificarse el cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU.
  - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: Debe aportarse el correspondiente informe de sostenibilidad económica.
  - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA: Debe justificarse el cumplimiento de la normativa sectorial específica, en particular la legislación de carreteras y vías pecuarias.



## II.- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
  - a. Ordenación del término municipal: Se señala que se desclasifica suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola y no se aporta un plano de ordenación que refleje esta modificación.
  - b. Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras: En los planos aportados no se aporta la nomenclatura del ámbito al que corresponden, S-37 y S-38, ni se referencian los usos globales asignados. En relación con la clasificación además se advierte que un ámbito de suelo rústico ubicado entre el PP3 y el nuevo sector S-38 queda prácticamente englobado entre suelos urbanos y urbanizables permaneciendo delimitada una red viaria de cierre que se mantiene, por lo que se aprecia en este caso que no se justifica la coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato, que exige el artículo 121.2.a) del TRLOTAU ni la continuidad armónica de suelos urbanos y urbanizables. Respecto al suelo rústico de protección frente a la edificación que consiste en una franja de 100 m, y que no se adecua a la legislación vigente en cuanto a régimen jurídico y anchura de protección, no se prevé en el entorno del nuevo sector, pero se mantiene parcialmente aunque eliminando en algunos casos la protección sin justificación, por lo que debe adoptarse un criterio coherente respecto a la misma, señalándose que en el artículo 54.3 del TRLOTAU se establece una distancia de 200 m a los suelos urbanos o urbanizables.
  - c. Sistemas Generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres: Los sistemas generales existentes, como la vía de enlace de la carretera CM-4017 y la CM-4025, no aparecen reflejados y de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico deben señalarse específicamente como Sistema General de Infraestructuras los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de las carreteras que se incluyan en los desarrollos previstos, observándose que únicamente se delimita una banda colindante a la carretera CM-4025, sin especificar su destino y con un ancho inferior al de 8 m determinado en el artículo 25.1 de la Ley 9/1990, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha. Por otra parte en el ámbito del Sector S-38 se observa la existencia de una plaza de toros, que debería clasificarse como sistema general de equipamientos, de tratarse de una dotación municipal.
  - d. Infraestructuras Generales de las distintas redes de servicios: Deben señalarse las infraestructuras generales necesarias para la clasificación de los nuevos sectores y en particular las conexiones a las redes existentes.
- PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA: Debería de acuerdo con lo señalado anteriormente, establecerse la ordenación detallada de los dos sectores, dados los objetivos de regularización de actuaciones irregulares y de necesidad de suelo industrial de desarrollo inmediato.
- NORMATIVA: No se establece la regulación para la ejecución de las actuaciones a desarrollar y en este sentido deberá indicarse la necesidad aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora y de un proyecto de urbanización, de acuerdo con el artículo 109 del TRLOTAU. Tampoco se indica si la gestión de las actuaciones urbanizadoras va a ser directa o indirecta.
- FICHAS INDIVIDUALIZADAS: Se aportan las fichas individualizadas de los sectores conforme al modelo del Anexo I de la Norma Técnica de Planeamiento. Respecto a dichas fichas se indica:

- a. En el caso del sector S-38 el parámetro de la edificabilidad no se refiere a la superficie neta del ámbito sino a la superficie total incluyendo los sistemas generales, por lo que debe corregirse este parámetro.
- b. Respecto al sistema general viario que figura en la ficha del S-38, debe señalarse en los planos. Asimismo debe tenerse en cuenta que debe calificarse como sistema general de infraestructuras la franja de 8 m correspondiente con la zona de servidumbre de la carretera CM-4025, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- c. Se advierte que de aplicarse la ordenanza 7.11, que establece edificabilidades en parcela entre 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dependiendo de la tipología de la edificación, dada la superficie de suelo lucrativo estimada no puede alcanzarse la edificabilidad lucrativa pretendida, por lo que habrán de replantearse los parámetros propuestos.
- d. No figura la referencia a áreas de reparto ni se establece en las fichas el aprovechamiento tipo correspondiente. Asimismo, no se establece en ninguno de los sectores la participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales lo que habrá de justificarse, una vez que se complete la documentación de la modificación con el señalamiento de las mismas.

## 17. CONCLUSION

El presente informe correspondiente al artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento puede ser elevado a la Comisión de Concertación Interadministrativa o evacuado por servicios técnicos de esta Consejería, previa autorización expresa del Director General de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

En cualquier caso, se informa que el expediente de la Modificación Puntual nº 20 deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes consideraciones:

### RESPECTO A LA TRAMITACIÓN:

- En caso de proceder el sometimiento del expediente a dicho procedimiento, el trámite de información pública del informe de sostenibilidad ambiental del mismo debe ser simultáneo a la del instrumento de planeamiento y su duración mínima será de 45 días, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Debe constar la emisión de informe de la Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales por la afección a la vía pecuaria Cordel de Sevilla, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.
- Deben solicitarse los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado, en virtud del artículo 16.6 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos. Asimismo, en virtud del artículo 11.2 Real Decreto 1367/2007 de desarrollo de la Ley del Ruido, debe solicitarse informe de estos organismos de carreteras al ordenarse ámbitos afectados por servidumbres acústicas de carreteras.



Castilla-La Mancha

Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

Avda. Río Estrella, s/n - 45071 Toledo

- Debe solicitarse el informe previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones si la modificación afecta al despliegue de la red de Telecomunicaciones.
- Respecto a los municipios colindantes se observa que no se ha solicitado el informe del municipio de Retuerta del Bullaque, también colindante con Los Yébenes, al no constar en el listado correspondiente.
- El documento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de los ámbitos propuestos deberá someterse al informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo previsto artículo 39.5 del TRLOTAU.

#### RESPECTO AL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

Debe completarse la documentación presentada, tomando como referencia la señalada en la Norma Técnica de Planeamiento que sea precisa de acuerdo con el alcance de las determinaciones alteradas así como la específica de las innovaciones que se define en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento. En este sentido el documento de planeamiento deberá completarse y subsanarse en los términos señalados en el apartado 6 ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN .

## ANEXO 4-B)

### **DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES**

#### **Informes obrantes en el expediente con anterioridad a la remisión del informe el 10-12-2015**

-**Patrimonio Cultural.** 19-05-2015 Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación Cultura y Deportes, en el que se indica que cualquier modificación del instrumento que afecte al Patrimonio Cultural deberá ser sometida a nuevo informe.

- **Accesibilidad: Consejería de Bienestar Social:** 22-05-2015 Se señala que la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida cumple la Orden VIV 561/2010.

#### **Nuevos Informes no obrantes en el expediente:**

**11-09-2015 -Agencia del Agua de Castilla-La Mancha:**

-Abastecimiento: Se les requiere porque no han cuantificado el incremento del caudal previsto.

-Saneamiento: No se afecta a infraestructuras hidráulicas de su competencia y la gestión del servicio de saneamiento y depuración no depende de la agencia. Tampoco detallan el caudal de aguas residuales generado.

**Agricultura.** Consta un informe del Viceconsejero de Medio Ambiente de fecha 3-02-2015 de contestación a consulta que señala que no hace falta Evaluación ambiental pero el objeto no coincide con el de la presente Modificación Puntual puesto que se refiere a la eliminación del suelo no urbanizable de especial protección frente a la edificación para clasificarlo como suelo no urbanizable común.

**Ayuntamiento de Urda:** 28-04-2015 Informa que no afecta a intereses del municipio.

**Ayuntamiento de Consuegra:** 13-05-2015 Se informa que no afecta a intereses del municipio.

**Ayuntamiento de Orgaz:** 29-05-2015 Se acuerda en sesión plenaria el 8 de mayo que no hay nada que alegar al respecto.

#### **Resumen**

Debe completarse la documentación de concertación interadministrativa con anterioridad a la emisión del informe único, ya que consta la solicitud de informes que no acompañan al expediente, por lo que habrá que incluir un certificado de los informes recibidos en el plazo.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo solicitado, según lo expuesto por su representante en la CCI aún no ha sido emitido pero es vinculante, además del pronunciamiento sobre la demanda de recursos hídricos, por la existencia de un arroyo en el ámbito.

Además de aclararse lo relativo al sometimiento de Evaluación Ambiental, que determinaría en caso de ser preciso el sometimiento a este procedimiento una nueva información pública de 45 días, además de los informes solicitados, deben constar informes de la D.G. de Política Forestal respecto a vías pecuarias, de Carreteras del Estado y de la Junta de Comunidades, que se pronunciarán también sobre las servidumbres acústicas, del Ministerio de Industria en materia de telecomunicaciones.

Entre los municipios colindantes no se ha solicitado informe de Retuerta del Bullaque.

Se precisa informe de la CROTU de acuerdo con el artículo 39.5 del TRLOTAU al tratarse de una innovación para legalizar actuaciones urbanizadoras irregulares.

## ANEXO 5

En relación con la aprobación de la **MODIFICACION PUNTUAL Nº 22 DE LAS NN.SS. DE LOS YÉBENES "MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ED.27.E"** (Exp. nº **04/15 PL**), y atendiendo a la documentación remitida con su escrito número 297 de fecha 05 de marzo de 2015, con entrada en estos Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento con número 600172 del día 06 de marzo, para que la Comisión de Concertación emita informe único de concertación interadministrativa sobre este proyecto, según el art. 10.6 del TRLOTAU,

SE INFORMA:

### 1. ANTECEDENTES.

Población: 6.405 habitantes (INE 2014)

Promotor: Ayuntamiento de Los Yébenes

Normativa: NN.SS. de Planeamiento Municipal tipo B (C.P.U. 29/02/1996)

### 2. TRAMITACIÓN.

Se aporta al expediente Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Los Yébenes, D. Juan Carlos Rodríguez Martín-Sonseca, donde se especifican los organismos y administraciones afectadas que han sido consultadas al objeto de la tramitación del presente expediente:

INFORMES TRÁMITE DE CONCERTACIÓN	Solicitado	Emitido	Resultado
Confederación Hidrográfica del Tajo		24-08-2015	Informa FAVORABLEMENTE
Consejería Educación, Cultura y Deportes. Sección de Patrimonio Histórico de Toledo.		4-03-2015	Servicio de Cultura. Informa FAVORABLEMENTE
Consejería Agricultura (Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental)		13.05.2015	Se informa que la Modificación no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental.

Agencia del Agua de Castilla La Mancha		15-05-2015	Respecto del saneamiento, se indica que el municipio dispone de un servicio de depuración sobre el que esta agencia no tiene competencia.  Respecto del abastecimiento, se informa que el incremento de la demanda de agua estimada por la modificación no es significativo.
Consejería Sanidad y Asuntos Sociales.  (Servicio de Supervisión y Proyectos)		24-02-2015	Se informa que el carácter de las modificaciones planteadas no supone alteración en materia de accesibilidad.
Mº de Fomento (Demarcación Carreteras del Estado en Castilla - La Mancha)			No se ha solicitado informe  (No existe afección en el ámbito)
Consejería Fomento (Dirección General de Carreteras)			No se ha solicitado informe  (No existe afección en el ámbito)
COCEMFE  Castilla-La Mancha			No ha contestado
Ayuntamientos limítrofes:  Fuente El Fresno  Orgaz , Marjaliza, Consuegra, Manzanegue, Mora, Los Cortijos y URDA.		25-02-2015	Únicamente contesta Consuegra que indica que la modificación no afecta a los intereses urbanísticos del municipio.

### 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

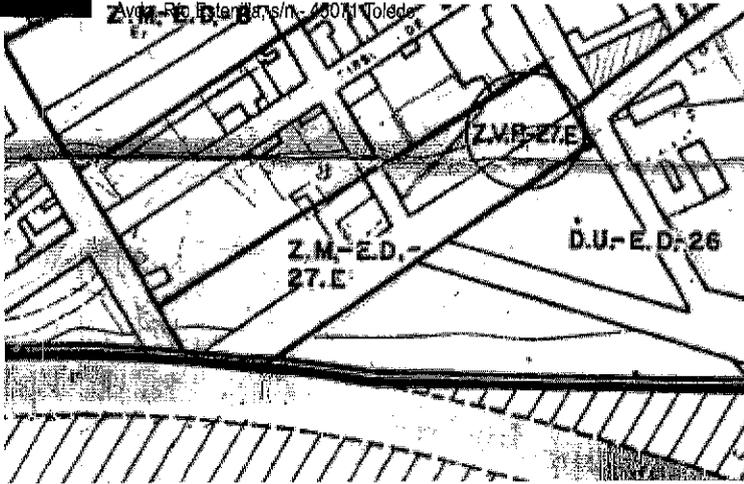
La presente modificación consiste en la redelimitación del ámbito definido en las vigentes NN.SS. como Estudio de Detalle ED-27.E . Dicho ámbito se encuentra situado en la prolongación de la calle Ávila y las calle Ardales.



Castilla-La Mancha

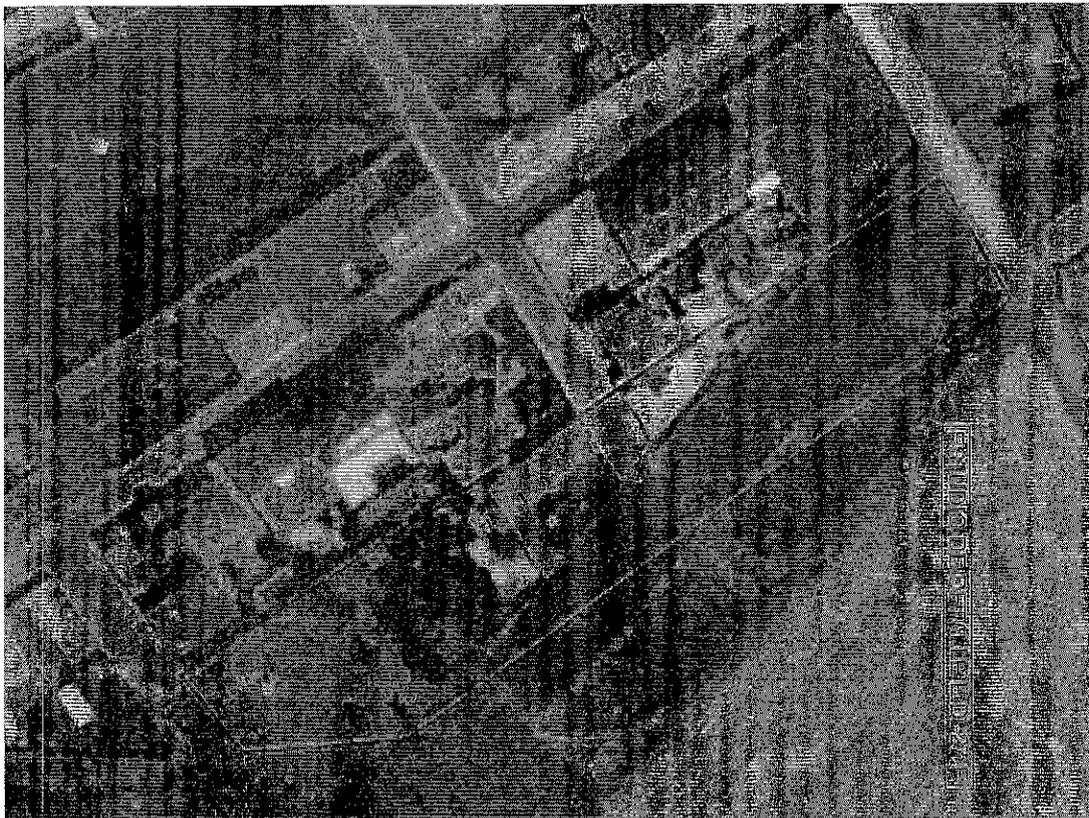
Dirección Provincial  
Consejería de Fomento

Zona Mixta, s/n - 40071 Toledo



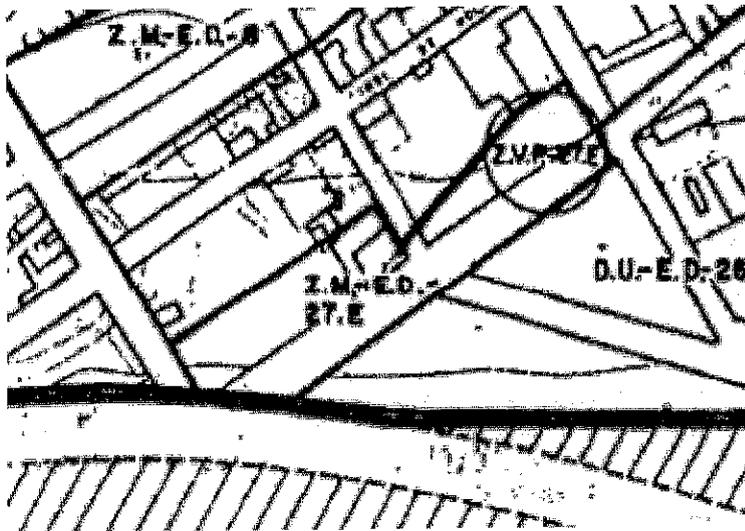
Ámbito del ED-27 en las NN.SS. , situado al suroeste del casco urbano.

El ED-27.E cuenta en la actualidad con una superficie de 5.680 m<sup>2</sup> y queda regulada por la Ordenanza ZM (Zona Mixta).



Fotografía aérea del ámbito (superficie a excluir representada en línea discontinua).

Pretenden la exclusión del ámbito de una superficie de 487 m<sup>2</sup> que corresponde a una finca urbana edificada previamente a la aprobación de las vigentes NN.SS. y que actualmente cuenta con dos calificaciones diferentes (Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar).



Ámbito PROPUESTO del ED-27 en las NN.SS. , situado al sur oeste del casco urbano.

#### 4. INFORME SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

A continuación, se transcribe el contenido del informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento que fue emitido por el Servicio de Planeamiento y remitido al Ayuntamiento de Los Yébenes el 14.12.2015 con la finalidad de que se completara y subsanara la tramitación administrativa y el documento de planeamiento.

*En cuanto a la tramitación:*

- *Justificación del trámite de 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 y copia de las mismas si se dieran.*
- *Se aportarán los informes de los siguientes órganos competentes de las Administraciones en cumplimiento del art 36.2.B) del TRLOTAU y art. 135.2.B) del RP:  
Según solicitudes realizadas, tal y como se indica en el certificado de Secretaría de Ayuntamiento de Los Yébenes de fecha 02 de marzo de 2015.*
  - *Servicio de Evaluación Ambiental del servicio periférico de la Consejería de Agricultura en Toledo, con referencia a la Evaluación Ambiental del proyecto.*
  - *COCEMFE Castilla La Mancha.*
- *Dictamen de los Municipios colindantes, tal como se describe en el art. 36.2.C) del TRLOTAU y 135.2.c) del RP, o acreditación de que no han contestado en plazo. Se han solicitado a los Ayuntamiento de Orgaz, Fuente el Fresno, Marjaliza, Consuegra, Manzaneque, Mora, Los Cortijos y Urda. Si no se ha recibido respuesta, se certificará igualmente.*

*En cuanto a la documentación técnica:*

- *Según se indica en el apartado 4 del proyecto "Justificación de la propuesta de modificación puntual de planeamiento", se pretende corregir la delimitación del ED 27.E, al excluir 487 m<sup>2</sup> de suelo, correspondientes a parte de una finca urbana situada en la calle Tirso de Molina 5i (Calle Ardales según catastro), edificada previamente a la aprobación de las NNSS, quedando en la actualidad la finca con dos calificaciones diferentes, suelo urbano, y suelo apto para urbanizar.*



Por tanto, deberá aportarse documentación que acredite la situación que se describe.

- Acreditación de la recepción de las obras de urbanización del vial que da acceso a la parcela, certificando su fecha.
  - Descripción de los servicios urbanos con que cuenta la finca. Plano de la red de distribución de los mismos en el vial. Se marcarán los puntos de acometida en la zona urbanizada.
  - Se detallará las obras de edificación ejecutadas, pudiéndose incluir anexo fotográfico de las misma.
  - Copia de la licencia permiso de obras para las edificaciones y construcciones materializadas sobre la parcela objeto de la modificación puntual.
- 
- Ha podido comprobarse en consulta realizada a la Dirección General de Catastro, que sobre la parcela con referencia catastral 4612212VJ2841S0001QF sita en la Calle Ardiales 14, frente a la parcela objeto de la modificación puntual, e incluida también en la ED 27.E, dispone de edificaciones con antigüedad del año 1975. Por tanto esta parcela podría encontrarse en similar situación urbanística a la de la parcela que motiva el objeto de la modificación puntual. Por tanto, deberá valorarse esta situación para si procediera, excluir además ésta fuera del ámbito, en cualquier caso se justificará razonadamente la decisión que se considere.
  
  - El incremento de aprovechamiento hace obligatorias las cesiones indicadas por el art. 31.1 del TRLOTAU, además de las indicadas por el art. 24.1. e), por lo que éstas deberán ser calculadas y señaladas expresamente en la documentación gráfica. Se tendrá en cuenta, que estas superficies se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan en función de las necesidades manifestadas.
  
  - Se aportará Documento Refundido de las NNSS, que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación del documento de NNSS, tanto de la documentación escrita como la gráfica a la escala adecuada para su sustitución en la documentación de las NNSS.

## ANEXO 6-A)

### **INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 23 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES (TOLEDO) CONSISTENTE EN LA DELIMITACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO CON USO DE APARCAMIENTO DEL ÁREA COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES POZUELO, REAL DE ARRIBA Y ARROYO DE LA PEÑA (Exp. 18/15 PL).**

---

#### **18. OBJETO DEL INFORME.**

El Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo) solicitó el 9 de julio de 2015 el informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento en relación con la Modificación nº 23 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), aportando el documento en soporte digital.

#### **19. ANTECEDENTES.**

Población: 6.405 habitantes según INE 2014  
Promotor: Ayuntamiento de Los Yébenes (Toledo).  
Normativa: Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B (Comisión Provincial de Urbanismo de 29/02/1996).

#### **20. OBJETO, AMBITO DE ACTUACION Y DETERMINACIONES.**

La Modificación Puntual número 23 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo) consiste, según la Memoria, en la delimitación de un Sistema General Dotacional con destino de aparcamiento público, en suelo urbano calificado como residencial en las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo).

El ámbito de la modificación es un área de suelo urbano consolidado de 2.618 m<sup>2</sup>, ubicada a 120 m de la Plaza de la Constitución y del Ayuntamiento y delimitada al norte por medianerías de edificaciones y accesos desde la Calle Arroyo de la Peña, al sur por la Calle Real de Arriba, al Este por Calleja de la Peña y al Oeste por la Calle Pozuelo.

La modificación viene motivada por los déficits de plazas de aparcamiento en el centro del núcleo de población al peatonalizarse o prohibirse el aparcamiento en las plazas de la Constitución, Valderas y Pedraza y de San Juan y Santiago Apóstol y aumentarse el parque de vehículos desde la aprobación de las Normas Subsidiarias el año 1996.

En el documento se estudia la necesidad de plazas en el casco histórico, que se cifran en 108 plazas y el déficit teórico de las mismas que se cifra en 87,33 plazas y se señala que el área propuesta como aparcamiento puede albergar 78 plazas para vehículos automóviles, 1 autocar, 15 motos y dos plazas para personas con movilidad reducida.

El ámbito, de acuerdo con el documento, está conformado por las siguientes parcelas:

- Calle Pozuelo nº 6: 5321240VJ2852S00010S



Castilla-La Mancha

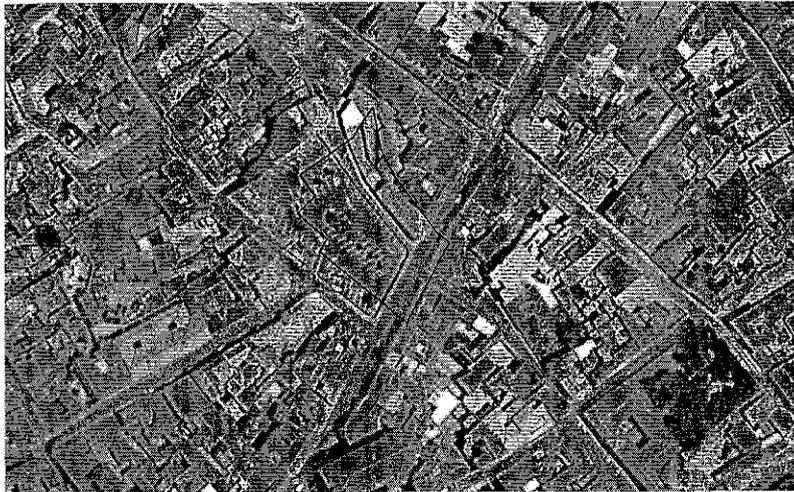
Dirección Provincial  
Consejería de Fomento  
Avda. Río Estenilla, s/n - 45071 Toledo 5321240VJ2852S0003AF

- Calle Real de Arriba nº 29: 5321241VJ2852S0001KS
- Calle Real de Arriba nº 37: 5321242VJ2852S0001RS
- Calle Real de Arriba nº 39: 5321243VJ2852S0001DS
- Calle Real de Arriba nº 41: 5321244VJ2852S0001XS

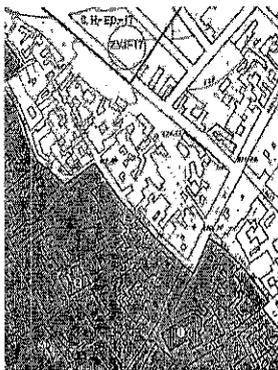
No obstante lo anterior, en la delimitación propuesta en el plano de regulación de suelo modificado se observan discrepancias con la descripción de la estructura de la propiedad aportada, dado que:

- La edificación residencial sita en la parcela catastral 5321240VJ2852S0003AF, con un total de 131 m<sup>2</sup> construidos y que data según el catastro de 1982, no se incluye realmente en la delimitación propuesta para el equipamiento.
- Se incluye el viario que linda al norte con las parcelas catastrales 5321241VJ2852S0001KS y 5321244VJ2852S0001XS.

#### Fotografía aérea



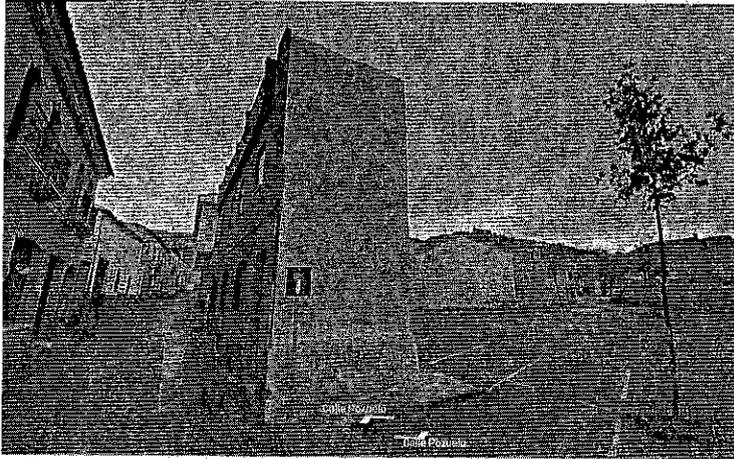
Ordenación vigente según NNSS



Ordenación propuesta



Edificación situada en la parcela 5321240VJ2852S0003AF



Respecto a las determinaciones propuestas en la presente modificación se concluye finalmente que:

- Se cambia la calificación de una superficie de aproximadamente 2.492 m<sup>2</sup> calificada en las Normas Subsidiarias con la ordenanza de Zona Mixta para calificarla como equipamiento (Clave IS Instituciones Singulares). Asimismo, se califica una superficie de terrenos destinados a red viaria en las Normas Subsidiarias de aproximadamente 126 m<sup>2</sup> a fin de calificarlos como equipamiento (Clave IS Instituciones Singulares). Por tanto se obtendría un área de equipamiento con el fin de destinarla a aparcamiento de 2.618 m<sup>2</sup>, reduciendo el aprovechamiento lucrativo en el ámbito.
- El sistema de ejecución elegido será de gestión pública directa o a través de una empresa participada por más del 50% de capital público y el suelo se obtendrá por compra directa de mutuo acuerdo con la propiedad o expropiación en caso de desacuerdo y la ejecución será por actuación edificatoria directa.
- Se especifica en el documento respecto a la accesibilidad que la regulación de los Proyectos de Urbanización no es determinación propia de la modificación puntual, debiendo cumplirse el Código de Accesibilidad y la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

## 21. TRAMITACION

El planeamiento vigente en el municipio de Los Yébenes (Toledo) son las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que contemplan la clasificación de suelo apto para urbanizar.

El expediente de modificación puntual se informa de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. Si bien consta un requerimiento de fecha 14 de julio de 2015 del Servicio de Urbanismo en el que se solicitaba un ejemplar de la modificación en formato papel así como una relación de los informes de concertación interadministrativa solicitados por el Ayuntamiento en el trámite

correspondiente, a pesar de no haber sido atendido, se observa por una parte la sencillez de la documentación aportada y por otra la constancia en el expediente de diversos informes sectoriales, por lo que puede emitirse el informe del artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de efectuar las observaciones oportunas que deberán ser atendidas en las fase de aprobación definitiva.

#### **Tramitación municipal que consta en el expediente:**

Respecto a la tramitación los siguientes documentos:

- 09.07.2015 Solicitud ante la Consejería de Fomento del informe previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.
- 16.07.2015 Publicación DOCM sometiendo el expediente a información pública por el plazo de un mes.
- 14.07.2015 Requerimiento del Servicio de Urbanismo solicitando el documento en soporte papel así como la relación de los informes de concertación interadministrativa solicitados, certificado del Secretario Municipal relativo a dicho trámite y la copia de los informes obtenidos hasta la fecha.
- 16.07.2015 Patrimonio Cultural: Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Toledo en relación con el Patrimonio Cultural, debiendo tenerse en cuenta la siguiente consideración: *"Cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en la que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación deberá volver a ser informado por estos Servicios Periféricos para su valoración."*
- 29.07.2015: Accesibilidad: El Jefe de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social señala que no se ha tenido en cuenta en la modificación planteada la aplicación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, especificando que de acuerdo con lo previsto en su artículo 35 se debe prever una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas y no por cada 50. Asimismo, ha de tenerse en cuenta que una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida dispondrá de una zona de aproximación y transferencia posterior, de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima 1,50 m, y estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo Internacional de Accesibilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43 de la citada Orden VIV.
- 27.11.2015 Evaluación Ambiental: El Viceconsejero de Medio Ambiente informa que *"se considera que la aprobación de esta modificación puntual no produciría diferencias de los efectos previstos o de su zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental."*
- 10-12-2015 Agencia del Agua: La agencia del agua remite informes respecto al abastecimiento de agua y depuración a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo Integral del Agua en los que se realizan consideraciones sobre el abastecimiento y la depuración.

#### **Observaciones a la tramitación:**

- Si bien no se ha atendido el requerimiento del Servicio de Urbanismo, a la vista de la documentación que consta en el expediente, únicamente se advierte de la necesidad de

solicitar el informe en materia de accesibilidad previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento que debe recabarse de una entidad competente en la materia distinta de la Consejería de Bienestar Social. En todo caso, deberá atenderse a lo señalado en el informe del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social.

## **22. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La documentación se compone de una Memoria en la que se incluye el plano de Regulación del Suelo nº 4, hoja 2, actual y modificado. Se incluye un Estudio de Impacto Ambiental y un informe técnico sobre la utilidad pública y la necesidad de ocupación de un aparcamiento público en Los Yébenes.

No obstante se afecta a otra documentación de las Normas Subsidiarias como los Planos nº 9 de Alineaciones y el Plano nº 14 de Red Viaria, hoja 2, ya que la presente modificación también recalifica un viario para destinarlo a equipamiento.

En todo caso, la documentación técnica que se presente acompañando la solicitud de aprobación definitiva constará de tres ejemplares en soporte papel y soporte digital, diligenciados de aprobación inicial en la que se contengan las correspondientes hojas los planos nº 4 de Regulación de Suelo, nº 9 de Alineaciones y nº 14 de Red Viaria, a escala, de manera que puedan reemplazar a la actual, de acuerdo con los artículos 39.9 del TROLOTAU y 121.4 del Reglamento de Planeamiento.

## **23. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN**

A continuación se realizan una serie de consideraciones, señalando los aspectos que deben completarse y/o subsanarse:

- En la actualidad se advierte en las fotografías aéreas que el aparcamiento se ha ejecutado, observándose discrepancias con la descripción de la estructura de la propiedad que figura en la Memoria, dado que se excluye del ámbito del aparcamiento la edificación residencial sita en la parcela catastral 5321240VJ2852S0003AF, y se incluye el viario que linda al norte con las parcelas catastrales 5321241VJ2852S0001KS y 5321244VJ2852S0001XS.
- Respecto a la calificación propuesta se observa que en los Planos de Regulación del Suelo de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes no figura diferencia alguna entre dotaciones estructurantes de Sistema General y el resto de dotaciones, por lo que la categorización de Sistema General que se realiza en la Memoria no queda plasmada en la documentación gráfica, como exige el artículo 30.1ª del TROLOTAU, por lo que se deberá identificar en los planos como sistema general. Asimismo también deberá identificarse dicho sistema general como dotacional con uso de comunicaciones (DC) específicamente, tal como viene regulado en el apartado 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento y no con destino a equipamiento (IS), ya que se trata de un dotacional destinado a aparcamiento y no al uso de instituciones singulares regulado en el artículo 7.12 de las Normas Urbanísticas.
- En todo caso, debe contemplarse en la Memoria la aplicación en materia de accesibilidad de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad, y atenderse a las observaciones realizadas por el Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social suscrito el 29 de julio de 2015.

## 24. CONCLUSIÓN

El presente informe correspondiente al artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento puede ser elevado a la Comisión de Concertación Interadministrativa o evacuado por servicios técnicos de esta Consejería, previa autorización expresa del Director General de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

En cualquier caso, se informa que el expediente de la Modificación Puntual nº 23 deberá completarse y/o subsanarse con arreglo a las siguientes consideraciones:

### RESPECTO A LA TRAMITACIÓN:

- A la vista de la documentación que consta en el expediente, únicamente se advierte respecto de la concertación interadministrativa de la necesidad de solicitar el informe en materia de accesibilidad previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento que debe recabarse de una entidad competente en la materia distinta de la Consejería de Bienestar Social. En todo caso, deberá atenderse a lo señalado en el informe del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social.
- Una vez cumplimentados los trámites de información pública y de concertación interadministrativa de acuerdo con el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se remitirá copia del documento a la Comisión de Concertación Interadministrativa, junto con los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos públicos afectados, para que emita informe único de concertación.

### RESPECTO AL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

Debe completarse la documentación presentada, aportando la hoja 2 del plano nº 4 de regulación del suelo a escala y complementando la documentación refundida con la hoja correspondiente de los Planos nº 9 de Alineaciones y nº 14 de Red Viaria, a escala, de manera que puedan reemplazar a la actual, de acuerdo con los artículos 39.9 del TROLOTAU y 121.4 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo deberá subsanarse la documentación en los términos señalados en el apartado 6 ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN.

## ANEXO 6-B)

### DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 23 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS YÉBENES

**Informes obrantes en el expediente con anterioridad a la remisión del informe el 18-12-2015**

**-Patrimonio Cultural.** 16-07-2015 Informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación Cultura y Deportes, en el que se indica que cualquier modificación del instrumento que afecte al Patrimonio Cultural deberá ser sometida a nuevo informe.

**- Accesibilidad: Consejería de Bienestar Social:** 29-07-2015 Se señala que no se ha tenido en cuenta la Orden VIV 561/2010, que establece 1 plaza para Personas con movilidad reducida cada 40 en vez de cada 50 así como la disposición, en caso de aparcamiento en línea de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la plaza y longitud 1,5 m así como la señalización horizontal y vertical de la plaza de acuerdo con la Orden citada. (se ha recogido en el informe)

**Agencia del Agua de Castilla-La Mancha:**

- Sistema de Saneamiento: No se afecta a Infraestructuras hidráulicas de su competencia y la gestión del servicio de saneamiento y depuración no depende de la agencia.
- Abastecimiento: la modificación no genera incremento significativo en la demanda. Se especifican cuestiones del abastecimiento del municipio, que se encuentra integrado en la Mancomunidad del Río Algodor.

**Evaluación Ambiental:** Resolución de 24 de noviembre de 2015 del Viceconsejero de Medio Ambiente en el que se señala que no se requiere su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental.

**Informes aportados con posterioridad a la emisión del informe:**

-20-7-2015 Ayuntamiento de Consuegra(Toledo) La modificación no afecta a intereses del municipio.

7-08-2015 Ayuntamiento de Urda: La modificación no afecta a intereses del municipio.

26-08-2015 Ayuntamiento de Los Cortijos. No presenta alegaciones.

6-08-2015 Ayuntamiento de Fuente El Fresno: No afecta a intereses del municipio.

24-07-2015. Ayuntamiento de Orgaz: No afecta negativamente al municipio.

#### **Resumen**

Debe completarse la documentación de concertación interadministrativa con anterioridad a la emisión del informe único, incluyendo un certificado de los informes recibidos. Se recuerda la necesidad de recabar informe de una entidad competente en materia de accesibilidad distinta de la Consejería de Bienestar Social.