

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

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 2/2016, DE LA SESIÓN DE FECHA 24 DE JUNIO DE 2016

En Toledo, a 24 de junio 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 16 de julio 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 los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento de Toledo.

VOCALES

- D^a Patricia Panadero Sanz, representante de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural
- D^a. María José Luna Díaz, representante de la Consejería de Bienestar Social.
- D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Administración General del Estado.
- D^a. 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^a. Carolina Álvarez Hermoso, Jefa de Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial en Toledo de la Consejería de Fomento.

Asiste D^a. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, previa autorización de la Dirección General 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^a Beatriz Vinuesa del Amo, Asesora Jurídica de la Dirección Provincial en Toledo 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 16 de marzo de 2016, 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 de la Jefa de Servicio de Planeamiento del punto segundo, apartado primero (**Anexo nº 1**) según informe elaborado por el Servicio de Planeamiento en fecha 20 de junio de 2016, indicando que el informe de Cultura tiene ciertas condiciones que habrá que tener en cuenta.

D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Técnico Superior de Apoyo de la Consejería de Fomento, expone el contenido de los informe referentes al apartado segundo del punto segundo de la convocatoria (**Anexo nº 2-A**, informe de 23 de marzo de 2016 y **Anexo nº 2-B**, documento resumen de fecha 13 de junio de 2016), y añade que el expediente se encuentra en un estado muy inicial, que Cultura volverá posiblemente a emitir informe y que se volverá a tramitar la información pública.

Termina la Jefa de Servicio de Planeamiento con el apartado tercero del punto segundo del orden del día (**Anexo nº 3**), según informe de 20 de junio de 2016, y puntualiza que se volverá a solicitar el informe de Cultura.

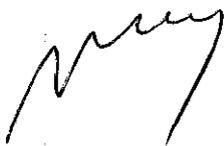
3º Ruegos y preguntas

No se ponen en conocimiento de la Comisión ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 10:58 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presenta 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 1

INFORME MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL POM EN EL ÁMBITO DEL SUELO RÚSTICO (Expt. nº 25/15 PL), promovido por el Exmo. Ayuntamiento de ALCOLEA DE TAJO

En relación con la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL POM EN EL ÁMBITO DEL SUELO RÚSTICO** (Expt. nº 25/15 PL), promovido por el Exmo. Ayuntamiento de ALCOLEA DE TAJO, y atendiendo a la documentación presentada por este Ayuntamiento en su escrito con registro de entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento nº 1829188 de 13 de junio de 2016, para que la Comisión de Concertación emita informe único de concertación Interadministrativa sobre esta Modificación Puntual, según el art. 10.6 del TRLOTAU, se informa lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Población: 830 habitantes según INE 2015.
Promotor: Ayuntamiento de Alcolea de Tajo.
Normativa: POM (CPU 29-01-2010).

2.- TRAMITACIÓN

La modificación ha sido redactada por el Ingeniero de Caminos Guillermo Marrodán Fernández, y firmada con fecha noviembre de 2015.

Consta en el expediente:

- Información pública:
No consta

Consultas realizadas o emitidas:

INFORMES SECTORIALES	Solicitud o petición	Fecha emisión informes y OBSERVACIONES
Confederación Hidrográfica del Tajo	02-12-2015	No aportan solicitud individualizada, pero consta CERTIFICADO de fecha 27-05-2016 en el que se manifiesta que se ha solicitado Informe a éste organismo. 22-06-2016. Correo electrónico remitido por el Jefe de Servicio Zona 2ª de la Comisaría de Aguas de la CHT, en el que se indica sobre este expediente: "actualmente en pendiente de informar a falta de recibir informes internos. (referencia IPL-0226/2015).
AGENCIA DEL AGUA Cª de Fomento	02-12-2015 (abastecimiento)	30-03-2016. Informe respecto a lo previsto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del Agua de la

INFORMES SECTORIALES	Solicitud o petición	Fecha emisión informes y OBSERVACIONES
		<p>C.A. de Castilla-La Mancha. Se indica que la MP mantiene sin variación alguna el modelo de crecimiento previsto. Este municipio recibe su abastecimiento de agua potable en alta del Sistema de Abastecimiento a la Mancomunidad de la Campana de Oropesa y Cuatro Villas. El Sistema de Abastecimiento se produce desde el Embalse de Navalcán y de aguas del río Tíetar. Se cuantifica el recurso disponible asignado a este sistema de abastecimiento a 100 l/s.</p>
<p>Cº DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL Viceconsejería de Medio Ambiente</p>	<p>02-12-2015 (saneamiento)</p>	<p>01-02-2016. Informe en el que se indica que la localidad de Alcolea de Tajo cuenta con un sistema de saneamiento-depuración sobre el que esta Agencia del Agua de Castilla-La Mancha no tiene competencias ni gestiona su servicio. Además no se prevén obras o infraestructuras hidráulicas de competencia de este organismo sobre las que puedan incidir la presente modificación. Sería la ENTIDAD explotadora de la depuradora y de la red de saneamiento la que se pronuncie sobre la admisibilidad del vertido a la EDAR, y la capacidad de los colectores para asumir el caudal vertido.</p>
	<p>No consta fecha solicitud</p>	<p>11-12-2015. INFORME relativo a la documentación precisa para poder iniciar el trámite ambiental. Se solicita la documentación correspondiente al inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y se requiere que se inicie su tramitación en el correspondiente órgano sustantivo (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU). (Exp. CON-SC-15-0868-GMC/AGG)</p>
	<p>01-02-2016 (CPOTU)</p>	<p>Remisión de documentación del órgano sustantivo al órgano ambiental.</p>
	<p>29-01-16</p>	<p>Solicitud de informe a Vías Pecuarias Aún no aportado.</p>
<p>Consejería de Educación, Cultura y Deportes Dirección Provincial</p>	<p>29-01-2016</p>	<p>11-02-2016. ESCRITO por el que se informa el instrumento urbanístico, incluyendo una serie de consideraciones para la corrección documental de la MP:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se debe numerar el documento urbanístico presentado. -Dicho documento se aportará completo, pues el remitido presenta incongruencia entre páginas. -Se remitirá planos en los que quede grafiada la modificación propuesta. -se indica la denominación del SRNUEP Cultural dentro del punto 48.1. Suelo rústico de reserva. Se corregirá en caso de que exista error. <p>Una vez corregido se deberá remitir el documento urbanístico completo con indicación del articulado vigente del POM que se modifica y el nuevo articulado resultante, adjuntando toda la documentación escrita y gráfica afectada por la MP.</p>

INFORMES SECTORIALES	Solicitud o petición	Fecha emisión informes y OBSERVACIONES
C ^o de Fomento D.G. de Carreteras	20-01-2016	22-02-2016. Informe en el que, debiendo procederse a la corrección y subsanación de la redacción del texto correspondiente al art. 48.2.3, para que la información relativa al mismo quede definida de forma clara e inequívoca, y para que se presenten los planos de ordenación estructural en los que figure claramente la zona de SRNUEP de INFRAESTRUCTURAS, el órgano se pronuncia desfavorablemente, debiendo subsanar el documento.
	No consta fecha envío documentación	11-04-2016. INFORME FAVORABLE al tenerse en cuenta las observaciones realizadas en el informe anterior, con la salvedad de incluir un perfil transversal en la documentación gráfica para la mejor interpretación de las franjas afectadas de las carreteras.
Diputación Área de Contratación y Desarrollo	29-01-2016	<p>09-05-2016. ESCRITO en el que, debiendo procederse a la corrección y subsanación del documento descriptivo de la MP, este órgano se pronuncia desfavorablemente, debiendo subsanar el documento.</p> <p>1.- Respecto al documento descriptivo de la modificación nº 1 del POM de Alcolea del Tajo:</p> <p>En su punto 48.2.3 apartado k</p> <p>a) Indicar que las siguientes carreteras son de Titularidad de la Diputación Provincial de Toledo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TO-1192, de CM-4101 a la TO-1194 (El Berchal) - TO-1194, de CM-4101 (Alcolea de Tajo) a CM-4104 por El Berchal - TO-1198, de CM-4100 (Fuente del Arzobispo) a L.P. <p>b) Completar el siguiente párrafo: "Quedando fuera los terrenos que forman parte de los desarrollos previstos por el planeamiento general de Alcolea de Tajo", incorporando íntegramente el apartado 6 del artículo 27 de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, donde a esos terrenos se les califica como sistemas generales de Infraestructuras.</p> <p>c) Las solicitudes deben dirigirse al titular de la vía.</p> <p>2.- Planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El trazado de la carretera provincial TO-1194, aparece incompleto, ya que termina en la CM-4104 - La TO-1198 aparece con otra nomenclatura. - No se diferencia la línea límite de la edificación.
Consejería de Bienestar Social	No consta fecha solicitud	No han solicitado su informe. No se entiende afectado.
M ^o de FOMENTO	02-12-2015	16-12-2015. ESCRITO en el que se comunica que no existen en la zona infraestructuras gestionadas por ese Ministerio que puedan estar afectadas.

CONSULTAS A MUNICIPIOS VECINOS	Solicitud o petición	Fecha emisión informes y OBSERVACIONES
Puente del Arzobispo	02-12-2015	Aún no aportado.
Calera y Chozas	02-12-2015	Aún no aportado.
Oropesa	02-12-2015	Aún no aportado.
Torrico	02-12-2015	Aún no aportado.
Valdeverdeja	02-12-2015	Aún no aportado.

3.- OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual propone adaptar las determinaciones para el suelo rústico no urbanizable establecidas en el vigente planeamiento municipal de Alcolea de Tajo (Toledo), a las señaladas en el Reglamento de Suelo Rústico, así como las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, ya que las vigentes hasta la fecha se consideran bastante restrictivas para el desarrollo de actividad en las mismas.

No se modifica la clasificación del suelo.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- *Facilitar el desarrollo de la actividad fundamentalmente agropécuaria*

5.- DATOS OBTENIDOS DE LAS NN.SS.

La modificación puntual nº 1, afecta a la redacción de los art. 48 a 53 del capítulo 3 "Régimen del suelo rústico" del POM.

6.- CONSIDERACIONES

En cuanto a la tramitación:

- El objeto de la modificación deberá someterse a información pública por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta. Art. 36.2.A) del TRLOTAU y 135.2.A) del RP.
- Se continuará tramitando la consulta a los siguientes órganos competentes de las Administraciones en cumplimiento del art 36.2.B) del TRLOTAU y art. 135.2.B) del RP, aportando al expediente los informes que se emitan, en concreto:
 - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica u organismo de cuenca con referencia a la afección de los diferentes Arroyos y cauces que se localizan en el término municipal, por afección de la MP al SRNUEP Ambiental.
 - Informe del Servicio de Evaluación Ambiental del servicio periférico de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Toledo, por afección de la MP al SRNUEP Natural, considerando el informe emitido por este organismo de fecha 11-12-2015, por el que se requiere documentación.
 - Informe favorable del Servicio de Vías Pecuarias del servicio periférico de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en Toledo, por afección de la MP al SRNUEP Ambiental, art. 4 RSR y disposición transitoria segunda y art. 5.a.II) RSR.
 - Se deberá aportar al expediente el informe favorable de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, por afección de la MP al SRNUEP Cultural, art. 5.1.c) RSR, una vez cumplimentado el requerimiento, según escrito aportado por éste órgano de 11-02-2016.
 - Informe favorable del Área de Contratación y Desarrollo, de la Diputación de Toledo, una vez subsanado el documento, según su escrito de 09-05-2016.

En cuanto a la documentación técnica:

1. Se aportará documento técnico donde se refleje de forma diferenciada y clara las determinaciones que quedan en vigor y aquellas que suponen la modificación puntual objeto del proyecto.
2. Se advierte que en el art. 49 "Condiciones en Suelo rústico", en la nueva redacción, se han eliminado con referencia a las normas vigentes los parámetros que limitan las parcelaciones urbanísticas en relación con la definición de núcleo de población, así

como los parámetros que regulan las distancias de las explotaciones ganaderas con referencia al suelo urbano y urbanizable.

Se recuerda, la nueva redacción que se hace del 54.3.a) del TRLOTAU, en Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha que modifica la redacción del art. 54 TRLOTAU con referencia al concepto de riesgo de formación de núcleo de población, quedando del siguiente modo:

"3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán: a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. La regla anterior se exceptuará en los supuestos siguientes:

- 1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
- 2º) Ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.*
- 3º) Cuantos otros se establezcan reglamentariamente".*

Puesto que uno de los objetivos de la modificación es flexibilizar el uso del suelo rústico, podría valorarse el ajuste de la redacción propuesta, al resultar más permisiva para los supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

3. En el artículo 50 "Usos permitidos en el suelo rústico OE", se indica: "Los usos permitidos en Suelo Rústico son, exclusivamente los previstos en el TRLOTAU y el Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico en desarrollo de la citada Ley, con las características y requisitos sustantivos previstos en la Orden de 31 de marzo de 2003".

A partir del artículo 50.1, se desarrolla la relación de usos permitidos en el suelo rústico, si bien, la misma no se corresponde en su totalidad y definición concreta con la relación que se indica en el art. 11 RSR. Se recomienda, dado que el objetivo de la MP es ajustar el contenido del POM al TRLOTAU y la ITP, se siga la relación de usos que es establece en el art. 11 RSR, para evitar problemas de interpretación con referencia a denominaciones de usos que se aplican en la modificación puntual propuesta, y otros que no se relacionan específicamente.

4. La redacción del art. 51 "Regulación de obras en suelo rústico", pretende la regulación de los parámetros de parcela mínima y ocupación para las actividades en suelo rústico.

Revisados los mismos, se observa que en algunos casos estos requisitos son más permisivos que los indicados en la ITP, y en otros casos bastante más restrictivos, sin que en ninguno de los dos casos se aporte justificación alguna para el establecimiento del parámetro.

Tal y como se indica en los requisitos sustantivos que regulan los diferentes usos, "La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación, será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar". Por tanto, o bien se ajustarán estos parámetros a los indicados en la ITP tal y como se indica en el objeto de la modificación, o se motivará y justificará de forma concreta el establecimiento de otros parámetros desde la entidad municipal..

5. El art. 51.1.4 regula los retranqueos de las construcciones e indica: "Las construcciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos a caminos igual que a los límites de fincas colindantes., no pudiendo resultar en este caso un retranqueo menos de dos (2) metros"

Para que no se apliquen las determinaciones subsidiarias que establece el art. 16.2 RSR, ya que los parámetros propuestos en la MP son menos restrictivos e inconcretos, deberán justificarse y regularse de forma expresa y para casuísticas concretas los retranqueos que se pretendan de las construcciones respecto a linderos y caminos, justificando que se cumplen o ajustan a la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Además en este artículo incluye su apartado c) "Limitaciones específicas: -Casetas para almacenamiento de apero de labranza, su superficie construida no superará los 30 metros cuadrados, sin posibilidad de acceso a redes de suministro público. - Los almacenes adscritos al sector primario tendrán una superficie máxima de 200 m², solo autorizable a un titular con licencia o código de explotación ganadero".

Dada las importantes limitaciones que establece la aplicación de estas condiciones, se definirán de forma más concreta, de forma que queden tipificados la relación expresa de casuísticas a las que se pretende aplicar esta circunstancia, ya que tanto las casetas, como los almacenes, se entienden como edificaciones adscritas al sector primario, a los que se aplicarían salvo consideración contraria en el POM, las condiciones de ocupación que se establecen en el art. 51.1 de la modificación propuesta.

6. El art. 52.3 "Condiciones de la parcela" indica. "En todo caso habrá de cumplirse los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento", no se entiende, por tanto, que para algunos usos el POM pretenda establecer una parcela mínima inferior

como en el caso de todas las subcategorías en suelo rústico de reserva para sector primario, o muy superior en otros casos...

Además esta artículo añade: "(1) Las obras construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, para ser autorizadas deberán vincularse a finca independiente que reúnan dichas condiciones. (2) Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aun disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima".

En primer término, indicar que el párrafo (1) se contradice en su totalidad con la aplicación del segundo párrafo.

En segundo término, deberá regularse de forma concreta como pretende gestionarse la vinculación de suma de fincas para justificar por usos el parámetro de parcela mínima con la descripción que se realiza en el párrafo (2).

7. En aplicación del art. 39.9 TRLOATU y art. 121.4 RP se aportará documento de refundición que refleje con claridad tanto las nuevas determinaciones, como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación del documento del POM. Esta modificación se integrará en la **documentación de consulta** vigente hasta la fecha, sustituyendo unas páginas por otras, e incluyendo las nuevas redacciones, por tanto se procurará que se mantenga el formato, numeración de páginas y nomenclatura que se utilizan en el documento de origen. El mismo se aportará tanto en formato digital como en formato papel.

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 emita **informe único de concertación interadministrativa** sobre el expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL POM DE ALCOLEA DE TAJO, EN EL ÁMBITO DEL SUELO RÚSTICO (Expt. nº 25/15 PL), según el art. 10.6 del TRLOTAU haciendo referencia a las consideraciones indicadas en el apartado anterior y a las observaciones reflejadas de los distintos informes sectoriales emitidos.

Toledo, 20 de junio de 2016.

ANEXO 2-A

INFORME SOBRE AVANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HORMIGOS (TOLEDO) (Exp. 24/15 PL).

1. OBJETO DEL INFORME.

El Ayuntamiento de Hormigos (Toledo) solicitó el 12 de febrero de 2016 ante la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, el informe previsto en el artículo 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en relación con el documento de avance de la Modificación Puntual nº 2.

En dicha solicitud se pone de manifiesto que el ejemplar remitido a dicha Dirección Provincial en fecha 26 de noviembre de 2015, denominado Modificación Puntual nº 1, contenía un error en la numeración al corresponderle el ordinal segundo.

En efecto, existe ya una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hormigos aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 23 de diciembre de 2010.(DOCM 22 de octubre de 2012).

2. ANTECEDENTES.

Población: 741 habitantes según INE 2014
Promotor: Ayuntamiento de Hormigos (Toledo).
Normativa: Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo B (Comisión Provincial de Urbanismo de 19/12/1980).

3. OBJETO, AMBITO DE ACTUACION Y FINALIDAD.

La Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Hormigos contiene dos apartados con distintas finalidades:

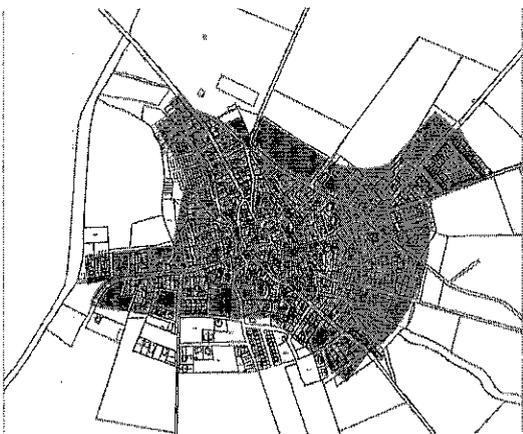
I. APARTADO PRIMERO-MODIFICACIÓN DE LAS NNUU: consiste en una modificación de las Normas Urbanísticas que tiene por objeto innovar la regulación de los siguientes aspectos:

- a. Las condiciones de volumen e higiénicas que se refieren a las Ordenanzas 1ª Edificación en Casco y Ordenanza 3ª Zonas Verdes y de protección para corregir y matizar las condiciones establecidas en las mismas.
- b. Establecer una nueva Ordenanza: Ordenanza 4ª: Dotacional de Equipamientos Públicos, de aplicación para las diferentes clases de equipamientos en las parcelas que el planeamiento de desarrollo destine a estos usos, previendo también su aplicación en espacios en los que, sin calificación expresa se destinen a tal fin por estar permitido para ello por la normativa zonal.
- c. Establecer unas condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción y para aquellas que alteren sus condiciones de origen.

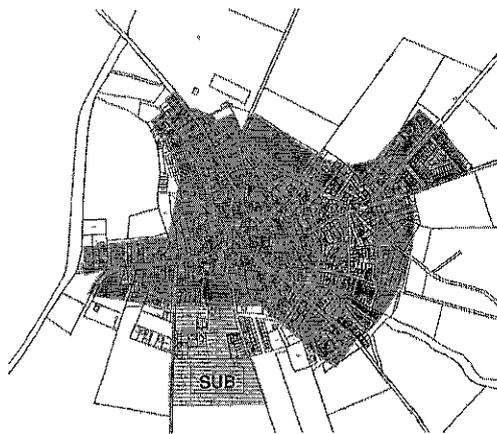
Se manifiesta que la Modificación no supone incremento del aprovechamiento ni modificación estructural dentro del suelo urbano, por lo que no es preciso realizar cesiones.

Se modifican las páginas 46 a 49 de las Normas Urbanísticas, aportando una nueva página 49 bis con el contenido de la Ordenanza nº 4.

II. APARTADO SEGUNDO: RECLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE: Con la finalidad de legalizar y ordenar una actuación existente, se pretende reclasificar un ámbito de suelo no urbanizable, que corresponde a la actual categoría de suelo rústico de reserva, delimitando un sector de suelo urbanizable, el sector 7, y crear dos nuevas Ordenanzas de aplicación en el mismo, la Ordenanza 2ª bis "Ensanche" y la Ordenanza 4ª bis "Equipamiento Privado" para este suelo urbanizable.



Clasificación NNSS



Clasificación Propuesta



Fotografía aérea

4. TRAMITACION

El planeamiento vigente en el municipio de Hormigos (Toledo) son Normas Subsidiarias de Planeamiento, que contemplan la clasificación de suelo apto para urbanizar, si bien dichas áreas no se localizan colindantes con el núcleo de población originario.

El expediente de modificación puntual se informa de acuerdo con el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento.

Tramitación municipal:

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

- 25.05.2015 Escrito de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental en el que, tras remisión el 11-05-2015 del Documento Inicial Estratégico, se solicita del Ayuntamiento la documentación necesaria para proceder al inicio del trámite ambiental, que debe presentarse ante el órgano sustantivo, considerando como tal el órgano urbanístico de la Consejería de Fomento.
- 29-07-2015 Se remite escrito, tras la solicitud de inicio presentada ante la Dirección General de Evaluación e Impacto Ambiental, en el que se señala que la solicitud debe

presentarse ante el órgano sustantivo entendiendo como tal el Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento.

- 12-08-2015 El Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de Fomento remite la solicitud a la Viceconsejería de Medio Ambiente.
- 26-11-2015 Tiene entrada en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento documentación "de tramitación inicial" de la Modificación de las Normas Subsidiarias.
- 18-11-2015 La Viceconsejería de Medio Ambiente solicita a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento que remita las sugerencias con la finalidad de determinar la existencia o no de efectos significativos sobre el medio ambiente, en el trámite de consultas correspondiente.
- 10-12-2015 La Jefa del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento, solicita al Ayuntamiento aclaración sobre la petición realizada indicando que la Modificación Puntual deberá denominarse nº 2, al existir otra con la denominación nº 1.
- 19-01-2016 La Directora Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes informa favorablemente la Modificación Puntual señalando las siguientes consideraciones, que se deberá numerar correctamente como nº 2 la Modificación Puntual que ha sido remitida y que cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en el que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación deberá volver a ser informado por esa Dirección Provincial para su valoración.
- 12-02-2016 Tiene entrada en la Consejería de Fomento solicitud del Ayuntamiento de informe relativo al artículo 36.1 del TRLOTAU.
- 23-02-2016 Se remite el expediente 24/2015 PL de Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Hormigos (Toledo) a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- El 24 de febrero de 2016 la Viceconsejería de Medio Ambiente emite el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de Hormigos (Toledo), que en realidad se corresponde con la modificación nº 2, señalando que el plan no necesita someterse a evaluación ambiental estratégica por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales que se desprenden del presente informe ambiental estratégico.

Observaciones a la tramitación:

Cuando el plan se someta a información pública, deberán solicitarse, al menos, los siguientes informes de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento:

- Confederación Hidrográfica del Tajo en virtud de lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Consejería de Bienestar Social y otra entidad competente en materia de accesibilidad.
- Consejería de Fomento, en materia de urbanismo.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- 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.
- De modificarse el documento de planeamiento, nuevo informe en materia de patrimonio Cultural de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes., de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Por último de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse el apartado 2º de la Modificación de una innovación de la ordenación urbanística cuyo objeto es la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, deberá contar con informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con anterioridad a su aprobación definitiva.

5. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se establecen dos apartados diferenciados dentro del documento:

Apartado 1º: Consta de Antecedentes, Memoria Informativa (en la que se incluye la documentación de información y la justificación y la propuesta) así como una referencia a la sostenibilidad económica.

Apartado 2º: Consta de Antecedentes, Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Informe de Sostenibilidad Económica y Planos.

Dado el diferente alcance de los dos apartados de la Modificación, la documentación de la misma se adecuará a las determinaciones que se pretenden innovar.

Pero en todo caso debe tomarse 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.

6. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN

A continuación se realiza un análisis de cada uno de los apartados de la Modificación, señalando los aspectos que deben completarse y/o subsanarse:

APARTADO 1: MODIFICACIÓN DE ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter general la nueva redacción de los artículos propuesta debería indicar expresamente los preceptos que corresponden a la ordenación estructural y a la detallada, de acuerdo con el artículo 30 del TRLOTAU y 2.1.8 de la Norma Técnica de Planeamiento.

- a) Condiciones de habitabilidad de la vivienda: Se pretende establecer un programa mínimo de vivienda ya que se manifiesta que la falta de regulación actual ha dado lugar al incumplimiento de unos requisitos mínimos de habitabilidad y condiciones higiénicas de las viviendas. Se propone como normativa modificada un "nuevo artículo" artículo E-4.1.3-Condiciones de habitabilidad, que señala lo siguiente:

Normativa actual	Normativa modificada
No se regula el programa mínimo de vivienda.	<p>E-4.1.3.: Condiciones de habitabilidad de la vivienda: Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio principal, salón cocina y baño con las siguientes superficies útiles mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cocina : 8 metros cuadrados. ▪ Salón: 20 metros cuadrados. ▪ Dormitorio principal: 12 metros cuadrados. ▪ Dormitorio secundario: 10 metros cuadrados. ▪ Baño : 3,5 metros cuadrados. ▪ Aseo: 2,5 metros cuadrados. <p>Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas, sean éstas más o menos restrictivas que las propuestas en esta modificación</p>

Respecto a esta regulación cabe señalar:

- La normativa ya cuenta con un artículo E- 4.1.3 denominado "Condiciones generales estéticas", cuya supresión no se menciona en la Memoria Justificativa, por lo que deberá establecerse otra numeración para el nuevo artículo, pudiendo también insertarse como párrafo en la regulación del uso vivienda que se establece en el artículo E-4.1.2 "condiciones de uso".
 - Respecto al contenido del artículo debería aclararse el contenido del mismo, porque primero se establece un programa mínimo compuesto por unas piezas concretas (salón, cocina, dormitorio principal y baño) y a continuación se regulan las superficies mínimas de estas piezas y de otras que no forman parte del programa mínimo (aseo y dormitorio secundario), por lo que, sin perjuicio de que pueden establecerse dimensiones mínimas para cada una de las piezas, debe diferenciarse claramente aquellas que forman parte del programa mínimo.
- b) Establecimiento de nuevos parámetros urbanísticos en la Ordenanza 1 estableciendo una parcela mínima y fachada mínima a efectos de nuevas segregaciones: Su finalidad es evitar segregaciones de parcelas cuyas dimensiones no cumplen ni con las características arquitectónicas del municipio, ni con los estándares mínimos de calidad que la Corporación Municipal se ha fijado.

Normativa Vigente			Normativa modificada																				
<p>Ordenanza 1ª – Edificación cerrada en casco. Corresponde a la edificación con o sin patio de parcela situada en la zona delimitada como casco.</p> <p>• <u>Condiciones de volumen e higiénicas:</u> Las alineaciones exteriores son las definidas en estas Normas Subsidiarias pudiendo exigir el Ayuntamiento los retranqueos que estime convenientes.</p> <p>Se exigirá un fondo máximo edificable de 12 m. La altura de edificación permitida se ajustará al siguiente cuadro:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ancho de calle (m)</th> <th>Anchura máxima (m)</th> <th>Nº plantas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 8</td> <td>6,70</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>8 en adelante</td> <td>9,40</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los edificios que formen esquina entre dos calles de anchos diferentes tomarán la altura y número de plantas de la más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a 10 m. La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja será, como mínimo, de 2,80 m y como máximo de 4 m. La altura libre de pisos será como mínimo de 2,50 m. Se autorizan cuerpos volados cerrados y abiertos.</p>			Ancho de calle (m)	Anchura máxima (m)	Nº plantas	Hasta 8	6,70	2	8 en adelante	9,40	3	<p>Ordenanza 1ª – Edificación cerrada en casco. Corresponde a la edificación con o sin patio de parcela situada en la zona delimitada como casco.</p> <p>• <u>Condiciones de volumen e higiénicas:</u> Las alineaciones exteriores son las definidas en estas Normas Subsidiarias pudiendo exigir el Ayuntamiento los retranqueos que estime convenientes.</p> <p>Parcela mínima de 100 m², a efectos de nuevas segregaciones. Fachada mínima de 6 m, o la existente en caso de ser menor. Se exigirá un fondo máximo edificable de 12 m. La altura de edificación permitida se ajustará al siguiente cuadro:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ancho de calle (m)</th> <th>Anchura máxima (m)</th> <th>Nº plantas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hasta 8</td> <td>6,70</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>8 en adelante</td> <td>9,40</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los edificios que formen esquina entre dos calles de anchos diferentes tomarán la altura y número de plantas de la más ancha en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a 10 m. La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja será, como mínimo, de 2,80 m y</p>			Ancho de calle (m)	Anchura máxima (m)	Nº plantas	Hasta 8	6,70	2	8 en adelante	9,40	3
Ancho de calle (m)	Anchura máxima (m)	Nº plantas																					
Hasta 8	6,70	2																					
8 en adelante	9,40	3																					
Ancho de calle (m)	Anchura máxima (m)	Nº plantas																					
Hasta 8	6,70	2																					
8 en adelante	9,40	3																					

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Condiciones de uso:</u> Se permiten los siguientes usos: ◦ Vivienda en categorías primera y segunda. En el caso de la vivienda de categoría 1ª deberá ocupar todo el ancho del solar. ◦ Garaje-aparcamiento. En todas su categorías. ◦ Artesanía. ◦ Industria. Solamente aquellas que no produzcan humos, ruidos o molestias al vecindario. ◦ Comercial. ◦ Salas de reunión. ◦ Religioso. ◦ Cultural. ◦ Deportivo. ◦ Sanitario. • <u>Condiciones estéticas:</u> Se ajustará a lo dispuesto en las condiciones de carácter general. 	<p>como máximo de 4 m. La altura libre de pisos será como mínimo de 2,50 m. Se autorizan cuerpos volados cerrados y abiertos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Condiciones de uso:</u> Se permiten los siguientes usos: ◦ Vivienda en categorías primera y segunda. En el caso de la vivienda de categoría 1ª deberá ocupar todo el ancho del solar. ◦ Garaje-aparcamiento. En todas su categorías. ◦ Artesanía. ◦ Industria. Solamente aquellas que no produzcan humos, ruidos o molestias al vecindario. ◦ Comercial. ◦ Salas de reunión. ◦ Religioso. ◦ Cultural. ◦ Deportivo. ◦ Sanitario.
--	--

Respecto a este artículo se realizan las siguientes observaciones:

- En el refundido queda suprimido el apartado de condiciones estéticas sin que quede justificada en la Memoria dicha supresión.
- c) Ordenanza 3ª – Zonas verdes y de protección: Se señala que el carácter restrictivo de la actual regulación impide el normal desarrollo de la aplicación de las edificaciones autorizadas en dichos terrenos, por lo que se promueve la eliminación de los retranqueos a linderos y la separación de 100 m entre edificaciones.

Normativa Vigente	Normativa modificada
<p>Ordenanza 3ª – Zonas verdes y de protección Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de vías. Se incluyen en esta ordenanza, todas las zonas verdes de los sistemas generales e interiores.</p> <p>◦ Condiciones de volumen e higiénicas: Las alineaciones son las definidas por estas Normas. Toda posible edificación estará retranqueada de los linderos 10 m, debiendo quedar separadas de otras 100 m. La edificabilidad será de 0,04 m³/m², siendo la superficie máxima construible del 1/100 de la superficie del terreno, quedando por tanto ésta asignada a dicha edificación. Se podrá destinar otro 1/100 de espacio abierto para el mismo uso. La altura máxima será de 3,50 m.</p> <p>◦ Condiciones de uso: Se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garaje-aparcamiento. Solo estaciones de servicio en la forma regulada por las disposiciones vigentes. 	<p>Ordenanza 3ª – Zonas verdes y de protección Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de vías. Se incluyen en esta ordenanza, todas las zonas verdes de los sistemas generales e interiores.</p> <p>◦ Condiciones de volumen e higiénicas: Las alineaciones son las definidas por estas Normas. La edificabilidad será de 0,04 m³/m², siendo la superficie máxima construible del 1/100 de la superficie del terreno, quedando por tanto ésta asignada a dicha edificación. Se podrá destinar otro 1/100 de espacio abierto para el mismo uso. La altura máxima será de 3,50 m.</p> <p>◦ Condiciones de uso: Se permiten los siguientes usos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garaje-aparcamiento. Solo estaciones de servicio en la forma regulada por las disposiciones vigentes. ▪ Salas de reunión. Solo puestos de bebidas con un volumen máximo de 25 m³.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salas de reunión. Solo puestos de bebidas con un volumen máximo de 25 m³. ▪ Cultural. Para quioscos-bibliotecas con una volumen máximo de 25 m³. ▪ Deportivo. Incluso vestuarlos y aseos. ◦ Condiciones estéticas: La composición estará supeditada al ambiente del emplazamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cultural. Para quioscos-bibliotecas con una volumen máximo de 25 m³. ▪ Deportivo. Incluso vestuarlos y aseos. ◦ Condiciones estéticas: La composición estará supeditada al ambiente del emplazamiento.
---	---

Respecto a este artículo se realizan las siguientes observaciones:

- Respecto a la supresión de los retranqueos debe realizarse una referencia al cumplimiento de las restricciones establecidas en el Código Civil, al igual que se realiza en la propuesta relativa a la Ordenanza nº 4.

d) Propuesta de una Ordenanza 4ª de Equipamientos: Se señala que Esta Ordenanza no está incluida en las vigentes normas y servirá para futuras parcelas destinadas al uso dotacional como consecuencia de la ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora.

Normativa actual	Normativa modificada
No se regulan las condiciones de los suelos destinados a equipamientos.	<p>Ordenanza 4ª – Dotacional Equipamientos Públicos.</p> <p>Se establece una nueva ordenanza cuyo ámbito de aplicación serán los terrenos de uso dotacional delimitados en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadoras, y en aquellas parcelas que sin calificación expresa de equipamiento, se destine a tal fin por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre. Esta ordenanza se hace necesaria para poder legitimar las actuaciones edificatorias a realizar en el ámbito de actuación, correspondiente a equipamientos públicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Condiciones de volumen. <p>Parcela mínima: No se establece.</p> <p>Ocupación máxima: 100%</p> <p>Edificabilidad neta máxima: 1,00 m²/m²</p> <p>Retranqueos: No se establecen, siempre se tendrán en cuenta las restricciones establecidas en el Código Civil.</p> <p>Fondo máximo: No se limita.</p> <p>Altura máxima: No se limita, se regulará en proyecto específico.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Tipología de la edificación: <p>El carácter principal es dotación y equipamiento.</p> <p>La tipología edificatoria será:</p> <p>Edificación alineada a vial (EAV), en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).</p> <p>Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA).</p> <p>Edificación tipológica específica (ETE).</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Usos: <p>Uso global mayoritario: Dotacional de equipamientos (DE).</p> <p>Usos pormenorizados: Dotacional educativo (DEDU).</p> <p>Dotacional cultural- deportivo (D-CU-DE)</p> <p>Dotacional administrativo-institucional (DAI)</p> <p>Dotacional de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS) en todas las circunstancias.</p>

	<p>Usos compatibles: Zona verde (DV) Hotelero (TH) en planta baja o edificio completo vinculado al uso dotacional. Comercial (TC) en planta baja o edificio completo vinculado al uso dotacional. Oficinas (TO) en planta baja, plantas altas o edificio completo vinculado al uso dotacional. Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo. Usos prohibidos: Los no contemplados anteriormente.</p> <ul style="list-style-type: none">• Forma de actuación: Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas para los Sectores en el TRLOTAU y en las Normas Subsidiarias.• Condiciones estéticas: Las de carácter general de las Normas Subsidiarias.• Zona de actuación: Esta ordenanza es de aplicación en todo el Suelo Urbano.
--	--

Respecto a esta regulación cabe señalar:

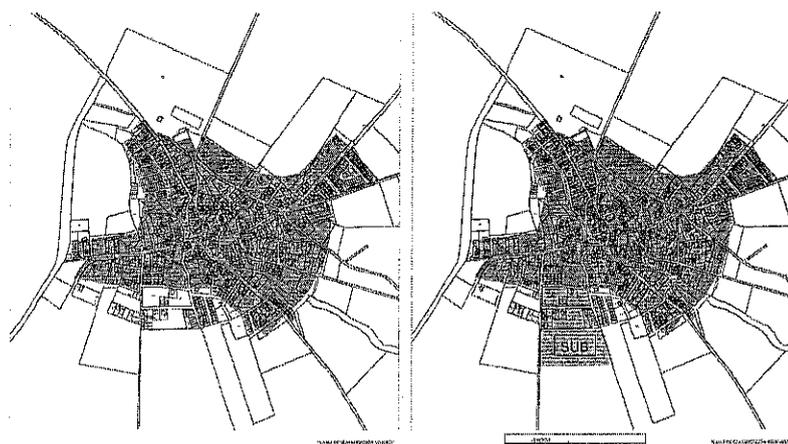
- En el ámbito de actuación deben incluirse las parcelas calificadas de equipo en las actuales normas subsidiarias y que sean de titularidad pública.
- Respecto a los usos compatibles, su proporción debe limitarse, puesto que el destino principal debe ser el dotacional público. En todo caso no se justifica la compatibilidad de determinados usos terciarios como el hotelero y el de oficinas, recordándose por una parte el reconocimiento en la legislación urbanística del suelo de equipamiento público residencial (Disposición Preliminar 10.1 del TRLOTAU) y por otra que el uso dotacional administrativo-institucional engloba las actividades administrativas, es decir las oficinas públicas.

APARTADO 2: CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A URBANIZABLE PARA LA CREACIÓN DEL SECTOR 7

Se propone la reclasificación de 43.298,39 m² de suelo no urbanizable como suelo urbanizable, delimitando el Sector 7, con uso global residencial con el objeto de legalizar unas actuaciones irregulares tanto urbanizadoras como edificatorias que se han llevado a cabo en el mismo.

Asimismo en ese ámbito se pretenden establecer dos nuevas Ordenanzas de aplicación en ese ámbito:

- a) La Ordenanza 2ª bis-Ensanche: establecida al objeto de permitir la legalización de los parámetros urbanísticos de las edificaciones ya existentes en el ámbito de actuación.
- b) La Ordenanza 4ª bis- Equipamiento privado: únicamente para este sector, con el fin de definir los parámetros urbanísticos de las nuevas edificaciones destinadas a equipamiento privado. En el caso de las parcelas destinadas a dotacional público, se regirá por la nueva Ordenanza 4ª Dotacional de Equipamiento Público.



Fotografía del núcleo

- a) Ámbito de la actuación:

El ámbito afectado por la reclasificación se encuentra en la zona sur del casco urbano, entre el Camino del Molinillo y la Calle del Cerrillo, en el paraje conocido como "El Almendrillo". Es colindante en su zona norte con el núcleo urbano correspondiente al Casco Antiguo, a través de la calle Mora. Se señala como principal vía de acceso a la actuación la carretera TO-9311-V, aunque dicho acceso se produce en su tramo urbano a través del Camino del Molinillo y la Calle del Cerrillo.

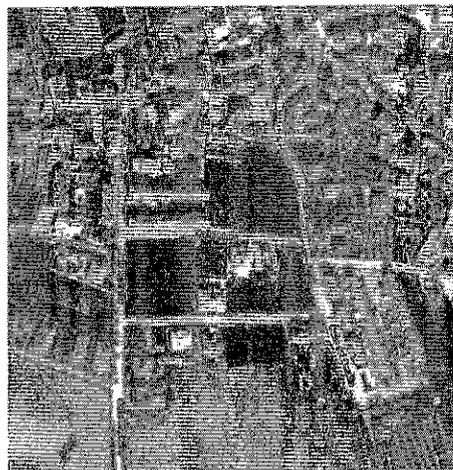
Respecto a actuaciones irregulares realizadas en el ámbito se señala que existen varias calles urbanizadas como la calle Mora y parte de la calle del Cerrillo, que transcurren por suelo urbano, y la calle Zarcamora y tramos del Camino del Molinillo y camino del Cerrillo, que transcurren por suelo no urbanizable.



Red Viaria de las NNSS



Clasificación NNSS



Fotografía del ámbito

Por tanto, no todas las actuaciones urbanizadoras realizadas se encuentran en el ámbito objeto de la actuación, como parte de la Calle de la Mora y parte de los caminos del Molinillo y del Cerrillo, debiendo incluirse completos todos los viarios realizados que no figuren en las Normas Subsidiarias. Asimismo también deben incluirse los terrenos han adquirido la condición de solar en virtud de dicha ejecución irregular. De hecho tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable al norte, este y oeste de la actuación se encuentran terrenos en los que se han producido actuaciones irregulares y a los que se acceden a través de la calle de la Mora y caminos del Molinillo y del Cerrillo que no se encuentran en el ámbito de la misma.

Respecto a la relación de parcelas catastrales que se señalan en la Memoria no es coincidente con la información actualizada en la relación catastral.

b) Delimitación del sector 7:

Se señala que el sector se delimita según criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana y que su perímetro se determinaba en relación con el viario incorporando viales completos y que queda integrado en el entorno urbano mediante la prolongación de la calle de la Mora, calle Zarzamora, calle del Molinillo y Calle Cerrillo, conectándose las redes de infraestructuras para el nuevo desarrollo a las existentes en las calles colindantes.

Como ya se ha se ha señalado en terrenos colindantes existen otras actuaciones irregulares que no se incluyen en la modificación así como tramos o partes de viarios en suelo urbano necesarios para la actuación cuya regularización no se propone. Respecto a la delimitación del sector se observa que incluyen viarios ejecutados en suelo rústico hasta su eje, quedando la parte exterior del mismo clasificada como suelo rústico, lo que únicamente sería admisible si la otra parte del viario quedara incluida en otro sector del suelo urbanizable, lo que no sucede en este caso y se incumple por tanto el artículo 29.3 del Reglamento de Planeamiento.

c) Determinaciones Propuestas

Los parámetros de ordenación son los siguientes:

Nivel de Ordenación	Determinaciones	Parámetros	Observaciones
OE	Superficie total del sector	43.298,39 m ² s	

Nivel de Ordenación	Determinaciones	Parámetros		Observaciones
OE	Clasificación	Urbanizable		
OE	Uso global mayoritario	Residencial		
OE	Densidad Poblacional	30 viv/ha		Cálculo 129,90 viv
OE	Aprovechamiento tipo	0,39 uas/m2s		
OE	Edificabilidad bruta	0,426 m2/m2s		
OE	Edificabilidad total	18.439,09 m2c		
	Edificabilidad Residencial	17.509,47 m2c	Libre 12.256,63 m2c (70% E res)	Coef : 1 Ap 12.256,63 uas
			VP 5.252,84 m2c (30% E res) El porcentaje de VP figura como de la OD.	Coef : 0,80 Ap 4.202,27uas
	Edificabilidad dotacional privada	929,62 m2c		Coef 0,60 Ap lucrativo: 581,77 uas
OE	Edificabilidad neta	0,75 m2/m2s res		
OE	Gestión	Directa (PAU)		
	Porcentaje de cesión aprovechamiento	10% Figura como de la OD		
OD	Tipología Residencial	Vivienda categoría 1ª (Unifamiliar) Ordenanza 2ª bis		
OD	Equipamiento privado	Equipamiento privado Ordenanza 4ª bis		
OD	Zonas Verdes Locales	4.329,84 m2		4.329,84 m2 Art.31 TRLOTAU CUMPLE
OD	Equipamientos Públicos	3.687,82 m2		3.687,82 m2 Art.31 TRLOTAU CUMPLE
OD	Aparcamientos Públicos	139 plazas		138,25 Art.22 RP CUMPLE
OD	Aparcamientos Privados	277 Plazas		276,67 Art.22 RP CUMPLE

Respecto a estas determinaciones cabe señalar:

1) Ordenación estructural

- No se adscribe al sector ninguna zona de verde de sistema general, por lo que se recuerda que debe justificarse el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, pudiendo modularse dicho estándar en función de la población prevista en las NNSS. Asimismo, se pone de manifiesto que todos los sectores previstos en las Normas Subsidiarias cuentan con zonas verdes de sistema general adscritos, como consta en la página 25 de la Memoria de las Normas Subsidiarias.
- Respecto a la densidad poblacional, sin perjuicio de la posibilidad de limitar el número de viviendas, debe figurar el parámetro de densidad poblacional indicado en habitantes por hectárea con arreglo a la Disposición Preliminar nº 13 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a vivienda protegida corresponde a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24 TRLOTAU.
- El porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo debe figurar como perteneciente a la ordenación estructural, al no incluirse dicha determinación en el artículo 24.2 del TRLOTAU.

2) Ordenación detallada:

- Respecto a las plazas de aparcamiento públicas debe especificarse en la documentación escrita la reserva destinada a personas con movilidad reducida que establece la normativa en materia de accesibilidad.
- Determinados parámetros de las ordenanzas 2ª bis y 4ª bis como la edificabilidad y el uso global pertenecen a la ordenación estructural en la medida que determinan la intensidad edificatoria y uso global del sector. De hecho la edificabilidad neta residencial se recoge en la página 24 como perteneciente a la ordenación estructural.
- En la regulación de las Ordenanzas 2ª bis y 4ª bis se posibilita la implantación de usos terciarios compatibles sin establecer una limitación en la parcela. Se debe establecer una limitación respecto a la edificabilidad del sector en cuanto a usos

compatibles terciarios y los correspondientes coeficientes de ponderación en el caso de la implantación de estos usos de forma mayoritaria en una parcela.

7. DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN LA DOCUMENTACIÓN

APARTADO 1º MODIFICACIÓN DE ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

Se deberá presentar la documentación refundida de las Normas Urbanísticas con la finalidad de sustituir la afectada por la Modificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.3 TRLOTAU.

APARTADO 2º CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A URBANIZABLE PARA LA CREACIÓN DEL SECTOR 7

Debe completarse y/o subsanarse la información presentada en los siguientes aspectos:

A) PLANOS DE INFORMACIÓN:

- a. PI 1 Situación: La escala gráfica no coincide con la escala 1.2.500 del plano.
- b. Debe aportarse la fotografía aérea de la zona afectada por la modificación, de acuerdo con lo previsto en el apartado A. del artículo 2.1.4 de la Norma Técnica de Planeamiento (Plano I.03 NTP).
- c. Debe aportarse plano relativo a la clasificación y calificación del suelo del planeamiento vigente en el ámbito y su entorno. (Plano I.19 NTP).

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- a. Debe concretarse la justificación de lo previsto en el artículo 40.2 TRLOTAU, en cuanto a que la modificación no conlleva un incremento superior al 30% de la población inicialmente prevista en las Normas, debiendo distinguirse entre población existente y la prevista en base a la capacidad residencial de un plan. De hecho se manifiesta que la población prevista en las Normas aprobadas en 1981 era de 386 habitantes, cuando las bases del INE determinan que en ese año la población era de 412 habitantes de derecho y 407 de hecho, por lo que unas Normas que establecían seis sectores de suelo urbanizable no podían prever una población inferior a la real.

- b. Se señala que el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el sector requiere informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento. Sin perjuicio de que dicho programa contenga un plan parcial que innove la presente modificación, esta innovación nº 2 de las NNSS requiere dicho informe.
- c. Debe plantearse una propuesta que plantee la legalización de todas las actuaciones urbanizadoras ejecutadas en la zona tanto en suelo urbano como en el no urbanizable, puesto que el ámbito del sector delimitado excluye viarios o partes de viarios no previstos en las Normas Subsidiarias y ejecutados que han dado lugar a solares, habiéndose edificado también en los mismos. Por tanto, la innovación para legalizar dichas actuaciones deberá comprender completos los tramos de viario ejecutados al margen del planeamiento urbanístico así como la totalidad de los suelos lucrativos que hayan adquirido la condición de solar en virtud de dicha ejecución irregular, de acuerdo con el 29 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, no cabe hacer coincidir la delimitación del sector con el eje de viarios de tal manera que la mitad exterior quede clasificada como suelo rústico, sin posibilidad de incluirse en ninguna unidad de actuación.
- d. La ficha que figura en la Memoria y las Ordenanzas deben integrarse en un documento de Normas Urbanísticas. En todo caso la ficha contendrá todas las determinaciones especificadas en el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento.

C) PLANOS DE ORDENACIÓN:

- a. Deben especificarse las parcelas correspondientes a la reserva de vivienda sujeta a un régimen de protección pública de acuerdo con lo señalado en el artículo 63.a) del Reglamento de Planeamiento.
- b. En relación con el Plano Refundido de Clasificación la línea que delimita el suelo urbano debe ser coincidente con la que delimita el suelo urbanizable, en el norte del Sector. Además, de acuerdo con el artículo 39.9 TRLOTAU, debe presentarse la siguiente documentación refundida de las vigentes normas subsidiarias: Planos D.1, D.2.1, D.3.1, D.4.1, D.5.1, D.5.2 y D.6.
- c. En los Planos de Red de Abastecimiento y Telefonía y de Red Eléctrica y Alumbrado deben poder distinguirse claramente las diferentes redes.

8. CONCLUSION

El presente informe correspondiente al artículo 134 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:

Cuando el plan se someta a información pública, deberán solicitarse, al menos, los siguientes informes de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento:

- Confederación Hidrográfica del Tajo en virtud de lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Consejería de Bienestar Social y otra entidad competente en materia de accesibilidad.
- Consejería de Fomento, en materia de urbanismo.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- 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.
- De modificarse el documento de planeamiento, nuevo informe en materia de patrimonio Cultural de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes., de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Por último de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse el apartado 2º de la Modificación de una innovación de la ordenación urbanística cuyo objeto es la legalización de actuaciones

urbanizadoras irregulares, deberá contar con informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con anterioridad a su aprobación definitiva.

RESPECTO A LA MODIFICACIÓN

A) PUNTO 1: MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Con carácter general la nueva redacción de los artículos propuesta debería indicar expresamente los preceptos que corresponden a la ordenación estructural y a la detallada, de acuerdo con el artículo 30 del TRLOTAU y 2.1.8 de la Norma Técnica de Planeamiento.

Asimismo en relación con cada uno de los apartados se señala lo siguiente.

a) Condiciones de habitabilidad:

- La normativa ya cuenta con un artículo E- 4.1.3 denominado “Condiciones generales estéticas”, cuya supresión no se menciona en la Memoria Justificativa, por lo que deberá establecerse otra numeración para el nuevo artículo, pudiendo también insertarse como párrafo en la regulación del uso vivienda que se establece en el artículo E-4.1.2 “condiciones de uso”.
- Respecto al contenido del artículo debería aclararse el contenido del mismo, porque primero se establece un programa mínimo compuesto por unas piezas concretas (salón, cocina, dormitorio principal y baño) y a continuación se regulan las superficies mínimas de estas piezas y de otras que no forman parte del programa mínimo (aseo y dormitorio secundario), por lo que, sin perjuicio de que pueden establecerse dimensiones mínimas para cada una de las piezas, debe diferenciarse claramente aquellas que forman parte del programa mínimo.

b) Ordenanza 1: Respecto a este artículo se observa que en el artículo refundido queda suprimido el apartado de condiciones estéticas sin que quede justificada en la Memoria dicha supresión.

c) Ordenanza 3 Zonas Verdes y de protección: Respecto a la supresión de los retranqueos debe realizarse una referencia al cumplimiento de las restricciones establecidas en el Código Civil, al igual que se realiza en la propuesta relativa a la Ordenanza nº 4.

d) Ordenanza 4 Dotacional de Equipamiento Público:

- En el ámbito de actuación deben incluirse las parcelas calificadas de equipo en las actuales normas subsidiarias y que sean de titularidad pública.
- Respecto a los usos compatibles, su proporción debe limitarse, puesto que el destino principal debe ser el dotacional público. En todo caso no se justifica la compatibilidad de determinados usos terciarios como el hotelero y el de oficinas, recordándose por una parte el reconocimiento en la legislación urbanística del suelo de equipamiento público residencial (Disposición Preliminar 10.1 del TRLOTAU) y por otra que el uso dotacional administrativo-institucional engloba las actividades administrativas, es decir las oficinas públicas.

B) PUNTO 2: CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO A URBANIZABLE PARA LA CREACIÓN DEL SECTOR 7

Se deberá completar y/o subsanar el expediente teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Debe concretarse la justificación de lo previsto en el artículo 40.2 TRLOTAU, en cuanto a que la modificación no conlleva un incremento superior al 30% de la población inicialmente prevista en las Normas, debiendo distinguirse entre población existente y la prevista en base a la capacidad residencial de un plan.
- b) Debe plantearse una propuesta que plantee la legalización de todas las actuaciones urbanizadoras ejecutadas en la zona tanto en suelo urbano como en el no urbanizable, puesto que el ámbito del sector delimitado excluye viarios o partes de viarios no previstos en las Normas Subsidiarias y ejecutados que han dado lugar a solares, habiéndose edificado también en los mismos. Por tanto, la innovación para legalizar dichas actuaciones deberá comprender completos los tramos de viario ejecutados al margen del planeamiento urbanístico así como la totalidad de los suelos lucrativos que hayan adquirido la condición de solar en virtud de dicha ejecución irregular, de acuerdo con el 29 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, no cabe hacer coincidir la delimitación del sector con el eje de viarios de tal manera que la mitad exterior quede clasificada como suelo rústico, sin posibilidad de incluirse en ninguna unidad de actuación.
- c) Debe justificarse el cumplimiento del estándar de espacios libres previsto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y 19 RP. En todo caso, se justificará además la cuantía de sistemas general de espacios libres adscritos al nuevo sector en relación con la cuantía adscrita al resto de los sectores previstos en las NNSS.

- d) Debe establecerse el parámetro de densidad poblacional indicado en habitantes por hectárea con arreglo a la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la Ley la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- e) De acuerdo con el artículo 24 del TRLOTAU el porcentaje de edificabilidad residencial destinado a vivienda protegida corresponde a la ordenación estructural. Asimismo deben formar parte de dicha ordenación los parámetros que integran el cálculo del aprovechamiento tipo y el porcentaje de cesión de aprovechamiento, al no formar parte de las determinaciones de la ordenación detallada previstas en el artículo 24.2 TRLOTAU.
- f) En las ficha del Sector deben incluirse las plazas de aparcamiento público y las determinaciones señaladas en el modelo del Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento.
- g) Respecto a las plazas de aparcamiento públicas debe detallarse en la documentación escrita la reserva destinada a personas con movilidad reducida que establece la normativa en materia de accesibilidad.
- h) Los parámetros de edificabilidad y uso global mayoritario de las Ordenanzas 2º bis y 4º bis deben señalarse como pertenecientes a la ordenación estructural.
- i) Se debe establecer una limitación respecto a la edificabilidad del sector en cuanto a usos compatibles terciarios y los correspondientes coeficientes de ponderación en el caso de la implantación de estos usos de forma mayoritaria en una parcela.

RESPECTO AL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

El documento de planeamiento deberá completarse y subsanarse en los términos señalados en el apartado 7 **DEFICIENCIAS OBSERVADAS EN LA DOCUMENTACIÓN.**

Toledo, 23 de marzo de 2016

ANEXO 2-B

INFORME SOBRE LA CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HORMIGOS

El expediente de la Modificación nº 2 Puntual de las Normas Subsidiarias de Hormigos (Toledo) ha sido informado en virtud de lo previsto en el artículo 36.1 del TRLOTAU, pero no ha sido sometido a información pública por lo que no se ha iniciado el trámite de concertación interadministrativa.

No obstante obran los siguientes informes en el expediente:

- El 19-01-2016 La Directora Provincial de la Consejería de Educación Cultura y Deportes informa favorablemente la Modificación Puntual señalando las siguientes consideraciones, que se deberá numerar correctamente como nº 2 la Modificación Puntual que ha sido remitida y que cualquier modificación del instrumento urbanístico remitido, en el que pudiera existir afección sobre el Patrimonio Cultural y que se lleve a cabo durante su tramitación deberá volver a ser informado por esa Dirección Provincial para su valoración.
- El 24 de febrero de 2016 la Viceconsejería de Medio Ambiente emite el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual nº 1 de las NNSS de Hormigos (Toledo), que en realidad se corresponde con la modificación nº 2, señalando que el plan no necesita someterse a evaluación ambiental estratégica por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se cumplan las medidas ambientales que se desprenden del presente informe ambiental estratégico.

Respecto a la concertación interadministrativa en el informe emitido previsto en el artículo 36.1 TRLOTAU se observó que cuando la modificación se sometiera a información pública, deberían solicitarse, al menos, los siguientes informes de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento:

- Confederación Hidrográfica del Tajo en virtud de lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Consejería de Bienestar Social y otra entidad competente en materia de accesibilidad.

- Consejería de Fomento, en materia de urbanismo.
- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo previsto en la Ley 12/2002, reguladora del Ciclo Integral del Agua.
- 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.
- De modificarse el documento de planeamiento, nuevo informe en materia de patrimonio Cultural de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes., de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Además, de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al tratarse el apartado 2º de la Modificación de una innovación de la ordenación urbanística cuyo objeto es la legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares, deberá contar con informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con anterioridad a su aprobación definitiva.

En todo caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.2 del Decreto 235/2008 de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha debe darse cuenta del informe emitido desde la Dirección General de Urbanismo el 29 de marzo de 2016.

Toledo, 13 de junio de 2016



ANEXO 3

YUNCLILLOS, EXPTE 02/16 PL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POM (ELIMINACIÓN SECTOR 1 "LOS ROSALES") TRAMITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE YUNCLILLOS

1. DATOS GENERALES

- **Objeto:** La Modificación Puntual tiene por objeto la eliminación del Sector 1 denominado "los Rosales" del POM de Yuncillos. De modo que el suelo clasificado como suelo urbanizable residencial/terciario parará a estar clasificado como suelo rústico de reserva.
- **Promotor:** El Ayuntamiento de Yuncillos 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, atendiendo a la documentación remitida con su escrito número de salida 22 de fecha 06 de enero de 2016, con entrada en esta Dirección Provincial de la Consejería de Fomento con número 330316 del día 10 de febrero.
- **Población:** 879 habitantes (INE 2014)
- **Normativa:** P.O.M. (C.P.O.T.U. 18/11/2003) y publicado en el D.O.C.M. el 30/01/2004.

2. ANTECEDENTES.

En relación con el Sector 1 "Los Rosales" del POM de Yuncillos, en el año 2013 se inició la tramitación en los SS.PP. de Fomento una Modificación Puntual del POM consistente en una nueva redelimitación del Sector (Exp. 08/13 PL). Siendo incompatible el objeto de éste respecto al del nuevo expediente presentado, desde el Servicio de Planeamiento -mediante requerimiento de fecha 02/03/2016- se indica al Ayuntamiento que debe manifestarse sobre su intención respecto a las modificaciones en tramitación, debiendo desistir de una de ellas.

Con fecha 7 de marzo de 2016, mediante Resolución de la Alcaldía se resuelve aprobar "el **desistimiento** relativo a la modificación para la ampliación del Sector 1 Los Rosales iniciada en el año 2013".

3. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

INFORMACIÓN PÚBLICA (36.2.A) del TRLOTAU)	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
D.O.C.M. nº 45	07/03/2016		
Periódico La Tribuna de Toledo	05/03/2016		
Resultado / alegaciones		X	

INFORMES SECTORIALES	Solicitado	Emitido	Resultado
----------------------	------------	---------	-----------

Viceconsejería de Medio Ambiente Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural		11/04/2016	Se informa que <i>"se considera que la aprobación de esta Modificación Puntual no produciría cambios en los efectos previstos del planeamiento municipal sobre el medio ambiente, por lo que no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental como modificación de planeamiento"</i> .
SS.PP. de Toledo Consejería de Educación, Cultura y Deportes.		17/05/2013	Informe favorable a la Modificación Puntual ampliación del Sector 1 del POM. Informe del Exp.08/13 PL
Confederación Hidrográfica del Tajo		29/04/ 2014	Informe favorable a la Modificación Puntual ampliación del Sector 1 del POM del Exp.08/13 PL (Ref.246257/13)
<u>Otros documentos:</u> - 02/03/2016. Requerimiento del Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial de Fomento. - 16/03/2016. El Ayuntamiento solicita el desistimiento de la Modificación Puntual consistente en ampliación del Sector 1 (Exp.08/13PL). -15/04/2016. Informe del Servicio de Planeamiento de la Dirección Provincial de Fomento (Art. 135.2.b RP).			

4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

4.1. Contenido del documento.

I. MEMORIA INFORMATIVA

- Objeto de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal
- Autor del encargo.
- Antecedentes.
- Relación de parcelas afectadas.
- Normativa Urbanística y Legislación aplicable.
- Determinaciones de rango superior
- Determinaciones del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010 TRLOTAU
- Determinaciones del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (Reglamento de Planeamiento)
- Determinaciones del POM de Yuncillos con incidencia en el Sector.
- Estado actual del POM.
- Estado resultante tras la aprobación de la Modificación Puntual

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Descripción y justificación de las soluciones adoptadas.
- Justificación del interés público de la Modificación Puntual y Objetivos.
- Justificación de la solución adoptada
- Índice de planos.

III. ANEXOS

ANEXO I. FICHA SECTOR 1

ANEXO II. FICHAS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS

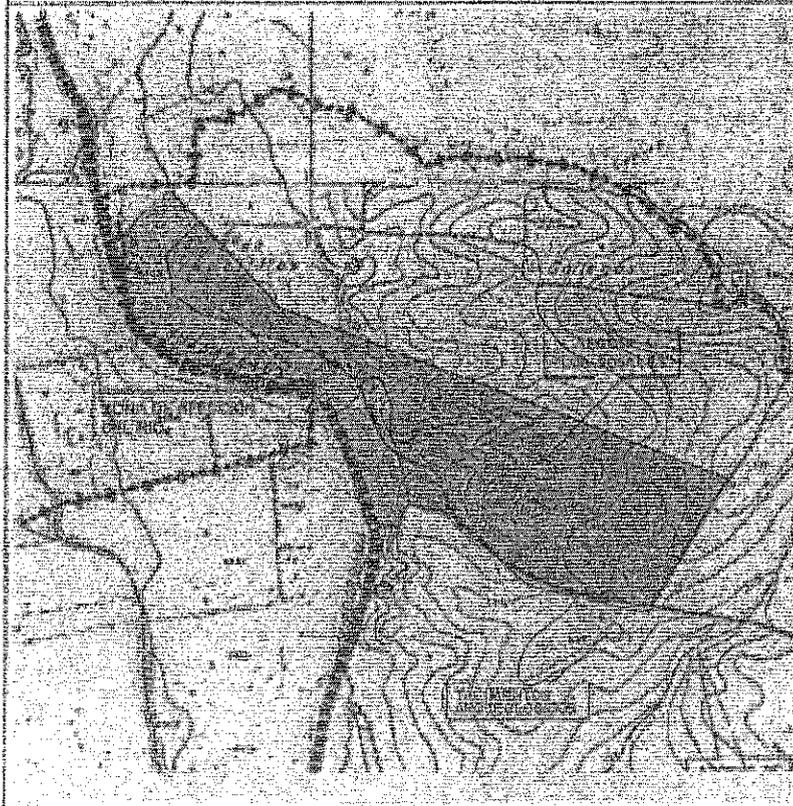
4.2. Objeto de la Modificación.

La Modificación Puntual del POM de Yuncillos, tiene por objeto la eliminación del Sector 1 denominado "Los Rosales" del POM de Yuncillos, de modo que el suelo clasificado como suelo urbanizable residencial/terciario del Sector 1 del POM de Yuncillos, pasará a estar clasificado como suelo rústico de reserva (SRR) en el Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos, quedando de la siguiente manera:

	Sector	Uso	Superficie	Edif. Bruta	Edificabilidad
Estado actual	1	SUB Residencial terciario	425.158 m ²	0,3 m ² /m ²	127.547,40 m ²
Estado resultante	---	SRR Rústico de reserva	425.158 m ²	---	Orden 31/3/2003

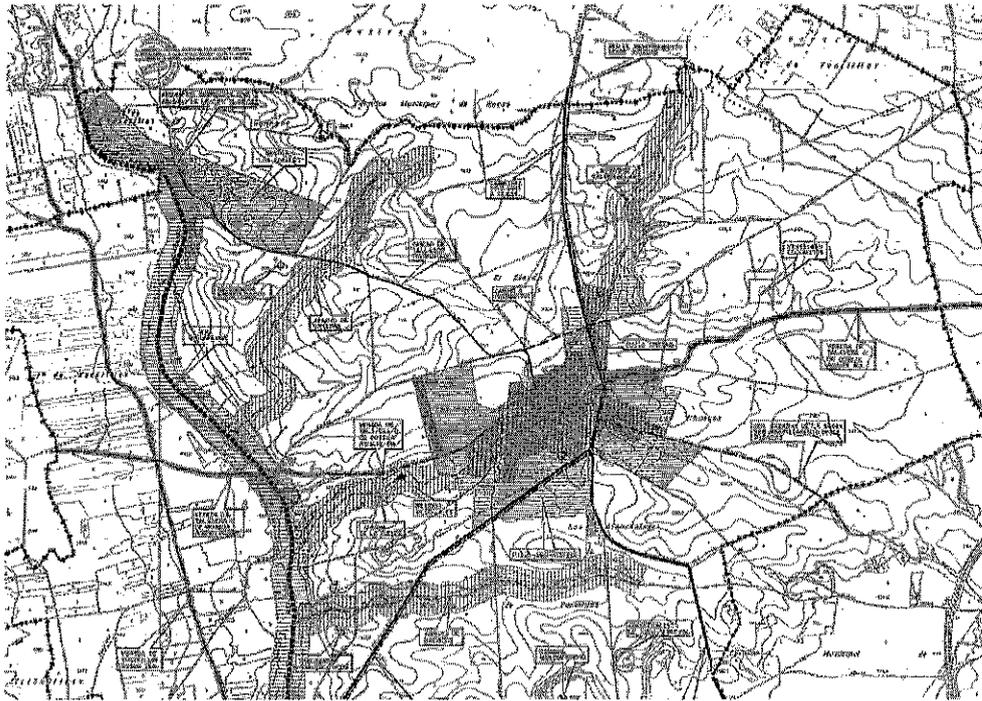
Ficha del POM de Yuncillos correspondiente al Sector 1 "Los Rosales", publicada en el BOP de Toledo de fecha de 2 de mayo de 2014, que se va a eliminar con el presente documento:

SECTOR I

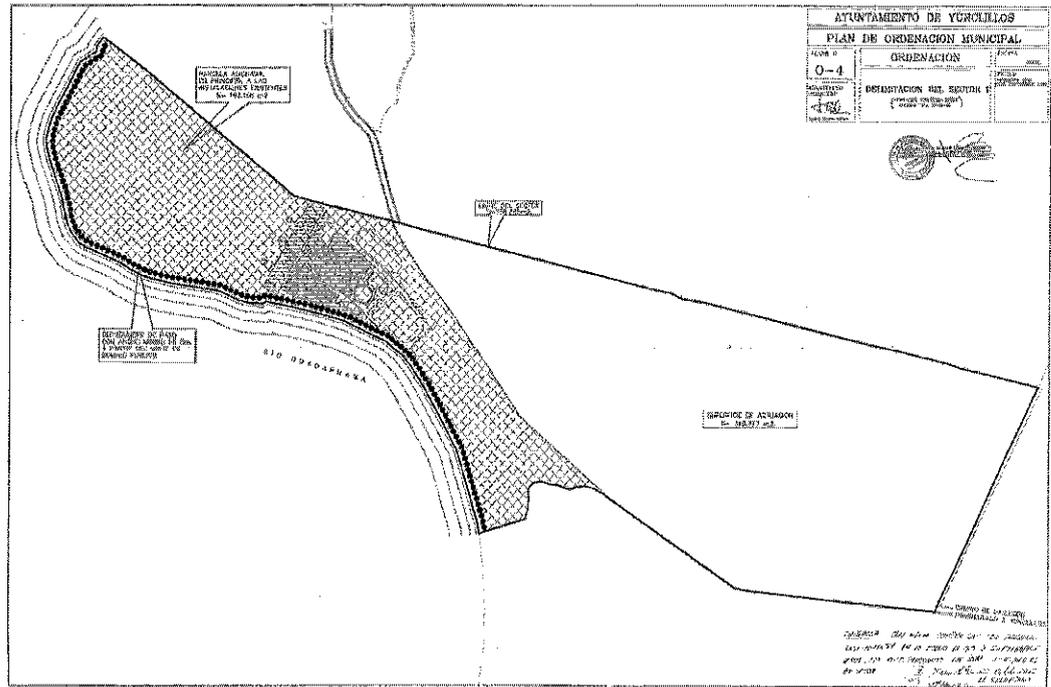


Superficie proyectada:	477 188 m ²
Ordenanza aplicable:	Una residencial y vialidad.
Indicadores de loteo:	4.3 m ²
Fraccionamiento:	10-loteo
Objetivo:	Programa de Asesoría Urbanizadora
Contenido:	Las previsiones en el art. 34 de la LOTAM - Sistema general de espacios libres según normativa.
Observaciones:	<p>Todos los sistemas generaban requerimientos para el funcionamiento del sector según especificadas y mantenidas por el urbanizador, o por los dueños propietarios.</p> <p>El plan parcial que desarrolla la ordenación urbanística parcelaria de este sector se sometió a informe previo de la Confederación de Aguas del Tago, y de la Comisión de Agricultura y Medio Ambiente.</p> <p>Se es obligatorio contar en el momento de desarrollo con la autorización de la Confederación Hidrográfica de los ríos de Aragón.</p>

4.3. Planos



Plano de Ordenación del POM





- Desarrollo del sector primario.

En el actual suelo urbanizable clasificado existe previa a la aprobación del POM una actividad adscrita al terciario. De igual modo el resto de superficie clasificada actualmente tiene una explotación adscrita al sector primario. La empresa que ha adquirido la titularidad de esta explotación, tiene voluntad de continuar con el actual uso, permitido como compatible por el Reglamento de Suelo Rústico, pero alejarse del elemento especulativo proyectado con el sector S1.

- Legalización de construcciones existentes

La nueva propiedad tiene voluntad de proceder a la legalización administrativa y urbanística de las construcciones contenidas en el sector S1. Dada la compatibilidad de usos y la superficie de los terrenos de la misma propiedad, se ha comprobado la viabilidad de la mencionada legalización que debe ser presentada en el Ayuntamiento en el momento de la aprobación de la presente modificación. El Ayuntamiento considera el interés público la modificación puntual del POM debido a que aportaría soluciones a corto, medio y largo plazo, regularizando el 100% de construcciones y garantizando los puestos de trabajo vinculados a la actividad.

5. INFORME SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

A continuación, se transcribe el contenido de las consideraciones previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento que fue emitido por el Servicio de Planeamiento y remitido al Ayuntamiento de Yuncillos el 15/04/2016 con la finalidad de que se completara y subsanara el documento de planeamiento.

3 CONSIDERACIONES.

En cuanto a la DOCUMENTACIÓN de la innovación:

- En base al art. 121.1 del RP, se justificará los siguientes puntos:
 - Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.
 - Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Se definirá el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor de la modificación planteada por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen según se contempla en el art. 20.9 del RP.
- En el caso del dominio público hidráulico y en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real

Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA) según el art. 5.1.a.I) del RSR.

Así mismo esta misma franja de 100 m tendrá la clasificación de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural (SRNUPN) contemplada en el plano O-1 Ordenación del POM. Estas dos protecciones se reflejarán en los planos correspondientes.

- *En base al art. 121 del RP se aportará la siguiente documentación:*
 - *Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (OE).*
 - *Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*
- *En la Memoria Informativa de la Modificación*
 - *Del punto "Estado resultante tras la aprobación de la Modificación Puntual" (página. 10) se eliminará la expresión "En el caso del Sector I, el suelo quedaría clasificado como suelo rústico de reserva, no existiendo ninguna afección ni protección", puesto que según se comprueba en el plano O – 1 Ordenación, TÉRMINO MUNICIPAL los terrenos desclasificados correspondientes al Sector I tienen protección ambiental (SRNUPA) y protección natural (SRNUPN).*
 - *Así mismo del cuadro del Estado resultante del Sector I (página. 10) se eliminarán las columnas de la Edif. Bruta y de la Edificabilidad (Orden 31/03/2003) toda vez que estos terrenos se quedan con la clasificación de Suelo Rústico de Reserva sin aprovechamiento urbanístico. Además, la Orden citada únicamente regula determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones en suelo rústico como superficies mínimas y ocupaciones sin fijar ningún tipo de aprovechamiento.*
 - *En cuanto al punto sobre Legalizaciones de construcciones existentes (pag. 12) se suprimirá la afirmación que "dada la compatibilidad de usos y la superficie de los terrenos de la misma propiedad, se ha comprobado la viabilidad de la mencionada legalización..." puesto que para establecer la posible viabilidad de legalización de las construcciones existentes se tendrá en cuenta el régimen de legalización a aplicar (art. 178 y 179 del TRLOTAU) y posteriormente obtener la correspondiente calificación urbanística (art. 43 del R.S.R.).*

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 emita **informe único de concertación interadministrativa**



sobre el expediente de la Modificación Puntual del POM ELIMINACIÓN DEL SECTOR 1 – LOS ROSALES, según el art. 10.6 del TRLOTAU haciendo referencia a las siguientes consideraciones.

- RESPECTO A LA TRAMITACIÓN:

Vistas las afecciones del documento valoradas en el presente informe, deberán al menos solicitarse los informes de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes respecto de la documentación obrante en el Exp.02/16 PL.

- RESPECTO AL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO:

Debe subsanarse y completarse la documentación presentada de acuerdo a las consideraciones señaladas en el apartado 5. *INFORME SERVICIO DE PLANEAMIENTO* del presente informe y a las observaciones indicadas de los informes Sectoriales.

Toledo, 20 de junio de 2016.