



Castilla-La Mancha

Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico

Expte. nº 020/15 PL

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE YUNCLER**

Plazuela de la Iglesia, 2

45529– Yuncler
(Toledo)

Asunto: Acuerdo CPOTU

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 17 de diciembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

***Expedientes para la adopción de acuerdo según el artículo 122 y 38 del TRLOTAU.
Punto del orden del día nº 5***

5. YUNCLER. EXPTE. 020/15 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO URBANIZACIÓN SECTOR URI-11 DEL POM, PROMOVIDO POR JUPA, S.A.

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

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 y 122.1 del TRLOTAU, haciendo referencia a las siguientes consideraciones:

1.1. En cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada:

1.1.1. En cuanto a las edificaciones afectadas por la línea de edificación (fuera de ordenación), se deberán recoger en los planos de información del PP (art. 42.bis.1), y se deberá definir el régimen de fuera de ordenación de aplicación a las mismas (artículos 24.2.d) y 42bis TRLOTAU).

1.1.2. Parte del semisótano existente se ubicaría dentro de la parcela de zona verde, y dentro del vial que da acceso a la parcela privada, por lo que para su cesión al Ayuntamiento libre de cargas deberá eliminarse del plano de ordenación y prever su demolición en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de establecer complejo inmobiliario urbanístico, en su caso (punto 1 de la Disposición preliminar y Disposición adicional octava del TRLOTAU).

1.1.3. En la documentación aportada se ajustarán las superficies de las parcelas resultantes para que su suma sea la superficie del ámbito (en algunos puntos, como en el ANEXO I se ha desajustado al eliminar el CT en la última versión del PP).

1.1.4. Teniendo en cuenta la ordenación propuesta, de la que resulta una única parcela industrial, y las infraestructuras previstas de uso privado (conexión a red eléctrica, red de saneamiento), se deberá incluir la prohibición de segregaciones en el ámbito ya que no se ha previsto red eléctrica que discurra por espacios públicos a la que pudieran conectarse nuevos solares (deberá recogerse en la ordenanza y en la ficha que se aporte para sustituir a la ficha del POM).

NORMAS URBANÍSTICAS:

1.1.5. Se actualizará teniendo en cuenta la Memoria Justificativa aportada y el Proyecto de Urbanización subsanados.

1.1.6. La obligatoriedad de tratamiento previo de las aguas generadas en las parcelas con uso industrial que vierten al saneamiento público deberá recogerse en la ORDENANZA INDUSTRIAL, según lo indicado en el art. 47.i) de las Normas Urbanísticas, y punto 4.2. del Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización (en adelante IIA PU): “*las industrias*”





Castilla-La Mancha

ubicadas en el municipio deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración instalado”.

1.1.7. Parte de la parcela industrial se encuentra en zona de policía de cauce del arroyo innominado afluente del arroyo de Las Cabezas, por lo que en la ordenanza industrial se incluirá la obligatoriedad de obtención de autorización para toda actuación que se realice en zona de policía de dicho arroyo (art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

PLANOS:

- 1.1.8. El plano ORDENACIÓN OD.01 Se completará para incluir:
- trama correspondiente a las ordenanzas de aplicación a todas las parcelas resultantes de la ordenación (la zona de aceras no aparece grafiada)
 - se acotará el ancho del acceso peatonal a la parcela lucrativa en el límite sureste del sector.

1.2. En cuanto a la justificación de la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capas de materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo:

1.2.1. Se justificará la cesión o monetización del mismo, según lo previsto en el art. 68.b) 2)a) TRLOTAU: “un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo”, que deberá establecerse con el Plan parcial y la firma de convenio, no pudiendo posponerse al proyecto de reparcelación, como se indica en el punto 4.1.2. de la Memoria

1.3. En cuanto a la documentación del Proyecto de Urbanización (estas consideraciones se tendrán en cuenta en el PP para que ambos documentos sean coherentes):

MEMORIA:

1.3.1. Atendiendo a lo indicado en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla- La Mancha de marzo 2023 al respecto de la depuración: “Esta Entidad no puede informar sobre la compatibilidad del incremento del agua residual generado por este Sector en la capacidad de depuración de aguas residuales al no estar conectado a la depuradora de gestión de IACLM”, se deberá precisar punto de vertido del colector ubicado en la calle Los Sauces, al que se conecta la actuación.

1.3.2. Atendiendo a lo indicado en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla- La Mancha de marzo 2023 al respecto del abastecimiento de agua, en el cual se señala que los nuevos desarrollos contarán con depósito de regulación destinado al almacenamiento de agua potable con capacidad suficiente para garantizar la autonomía de, al menos, un día de industria que se abastece, se deberá reflejar su ubicación y prever su ejecución en el Proyecto de Urbanización.

1.3.3. En el PP se indica que se realizará la ejecución de una nueva red eléctrica completa desde punto de conexión indicado por la compañía, mientras que en el Proyecto de Urbanización se indica que “La red de distribución de energía eléctrica es la existente y no se realiza ningún cambio sobre la misma, en la actualidad el sector URI 11 cuenta con un centro de transformación de uso privado y dispone de dos líneas de media tensión aéreas, existiendo dos apoyos para estas líneas en el sector”, lo que deberá aclararse y corregirse donde proceda.

1.3.4. En relación con el punto anterior, se tendrá en cuenta que en el suelo que ocupará la parcela de zonas verdes se ubica un apoyo de línea eléctrica aérea existente, y que dicha parcela debe cederse libre de cargas y servidumbres al Ayuntamiento.

1.3.5. Se corregirá el apartado 3.5. para adaptar las superficies finales a las del PP.

1.3.6. Se corregirá el apartado en el que se indica que no existe ningún cauce afectado, dado que parte del ámbito se encuentra en zona de policía de cauces, según IIA PU.





PLANOS:

1.3.7. El plano 05 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE recogerá la totalidad del ámbito, con las conducciones que darán servicio a todas las parcelas resultantes, desde viario público. Se completará para incluir la red de pluviales diferenciándolas.

1.3.8. El plano 06 RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO recogerá la totalidad del ámbito. Incluirá el depósito de regulación destinado al almacenamiento de agua potable previsto en el IIA PU y la red de distribución a todas las parcelas resultantes desde viales públicos.

1.3.9. El plano 08 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA recogerá la totalidad del ámbito, y precisará el trazado y características (aérea o enterrada), de la línea o líneas que se ejecutarán o que se mantienen, en su caso, y que suministran a todas las parcelas resultantes (ver punto 1.3.3. de estas consideraciones).

1.4. En cuanto a la propuesta de convenio urbanístico:

1.4.1. No se indica plazo máximo de inicio de ejecución material de las obras de urbanización según el art. 75 b del Reglamento de Ejecución (en adelante RAE): *“b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación,”*

1.4.2. Se tendrá en cuenta que, con la parcelación propuesta, en la que solo resulta una parcela de uso lucrativo industrial, no existe la posibilidad de adjudicación de parcelas a todos los propietarios de suelo con parcelas urbanizadas de uso industrial.

1.4.3. La propuesta de constitución de entidad de conservación y gestión del polígono, incluida en el punto II.D, se deberá recoger en el Plan Parcial (art. 135.1. TRLOTAU y art. 24.1.B) a) y art. 185.1. RAE).

1.5. En cuanto a la proposición jurídico- económica:

1.5.1. Se indicará el modo de compensación previsto para los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, teniendo en cuenta que de la propuesta de ordenación solo se obtiene una parcela industrial.

1.5.2. Se justificará o modificará el punto II.B. de la proposición, dado que se propone reparto de cargas entregando a los propietarios no promotores *“parcelas urbanizadas”* cuando en la propuesta de ordenación solo se obtiene una parcela industrial.

1.5.3. En el cuadro RESUMEN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN no se han incluido los gastos correspondientes a la participación en los sistemas generales previstos en la ficha urbanística del ámbito, y a los incluidos en la propuesta de convenio *“para realizar el necesario arreglo del colector al que conecta la red de saneamiento del sector con la red municipal”*.

1.6. En cuanto a la tramitación (art.10 y arts. 120 y siguientes del TRLOTAU):

1.6.1. Se deberá obtener **autorización** de la empresa Unión Fenosa para el suministro eléctrico al ámbito.

1.6.2. Se deberá incorporar al expediente **autorización** de vertido por parte de La Confederación Hidrográfica del Tajo dado que el colector ubicado en la calle Los Sauces no vierte a la red de colectores municipales que vierten a la EDAR competencia de infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado en el punto 4.2. del informe de impacto ambiental del Proyecto de Urbanización (**PRO-SC-22-1023**):

“Puesto que el vertido se realiza a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento de Yuncler el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y, finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Por tanto, previo a la aprobación del proyecto, se deberá disponer de la autorización de vertido en la red de saneamiento municipal por parte del Ayuntamiento de Yuncler.





Castilla-La Mancha

De acuerdo con las obligaciones de vertido, las industrias ubicadas en el municipio deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tenga las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles, si fuese necesario, los tratamientos previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración instalado”.

Se tendrá en cuenta que existe la excepción prevista en el punto 2.3. 3º de la Disposición preliminar del TRLOTAU al respecto de la evacuación de aguas residuales: *“Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional”.*

1.6.3. Se deberá recabar informe sobre la compatibilidad del uso por la afección a la zona regable La Sagra-Torrijos a la sección de Infraestructuras, ordenación de la propiedad, regadíos y formación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Toledo.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a este informe (artículo 29 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU), en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se aportar la siguiente documentación (número 1 del artículo 101 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU):

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva y adjudicación.
- Fotocopia diligenciada de aprobación definitiva de la proposición jurídico-económica y Fotocopia del convenio urbanístico formalizado.
- Alternativa técnica, en soporte papel y digital, debidamente diligenciada de aprobación definitiva, diligenciando la 1ª hoja del texto y los planos, y todo lo demás sellado y firmado.
- Fotocopia de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico a Ud. para su conocimiento y efectos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

