



Toledo, a fecha de firma digital

Ntra. Ref.: Servicio de Ejecución y Apoyo
Urbanístico

Expte. nº 034/22 PL

Asunto: Acuerdo CPOTU

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE SANTA OLALLA**

Plaza Reyes de España, nº 1

45530 – SANTA OLALLA
(Toledo)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 6 de marzo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

***Expedientes para la adopción de acuerdo según el artículo 122 y 38.3 del TRLOTAU.
Punto del orden del día nº 7.***

7. SANTA OLALLA. EXPTE. 034/22 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA QUE AFECTA A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S 12B, PROMOVIDO POR CEREALES COLLADO S.L.

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

INFORME VINCULANTE respecto a las determinaciones de ordenación estructural conforme a **lo dispuesto en el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU**, haciendo referencia a las siguientes consideraciones:

- En cuanto a Determinaciones de ordenación estructural.
 - El Plan Parcial debería definir con claridad el aprovechamiento tipo del sector. Teniendo en cuenta la edificabilidad neta de parcela definida en la ordenanza (0,55 m²/m²) el citado aprovechamiento tipo se correspondería con el parámetro definido en el apartado 1.3 de la Memoria justificativa, identificado como *Edificabilidad máxima* y con valor de 0,4 m²/m². Para que haya un mejor ajuste entre las superficies edificables resultado de aplicar aprovechamiento tipo y edificabilidad neta de parcela, se recomienda obtener más decimales para ésta última de manera que se minore la diferencia.
- En cuanto a Determinaciones de ordenación detallada.
 - Se deberá recoger en las ordenanzas correspondientes del Plan Parcial las afecciones y las limitaciones que implican tanto de la carretera como del cementerio.
- En cuanto a la justificación de la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo:
 - Se justificará el porcentaje de 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”*.
- En cuanto a la DOCUMENTACIÓN de la alternativa técnica.
 - Se debe de rectificar la ficha presentadas del sector original. Se ha aportado la ficha del sector 12 (derogada), en vez de la del sector 12B en vigor.





Castilla-La Mancha

- Se corregirá la ficha resumen del Sector 12B que se está desarrollando, página 48, de manera que queden bien diferenciados el aprovechamiento tipo y la edificabilidad neta de parcela.

- El PAU debería contar con la documentación técnica refundida del NN.SS. municipales que proceda, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOTAU. La documentación deberá respetar el formato y características del documento original de las NN.SS. El formato digital deberá incluir los archivos pdf del NN.SS., que innove, completos, no sólo la parte que afecta a este sector.

- Respecto a la documentación de la proposición jurídico-económica:

- En cuanto a la previsión del apartado 3.3.4 para el pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables se corregirán los cálculos teniendo en cuenta que se debe tener en cuenta el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora y no “*el valor de repercusión del suelo neto sin urbanizar*”, según lo previsto en el artículo 109 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE). Para dicha valoración se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 110.4.3.c) del TRLOTAU, y por remisión de este, lo previsto en los artículos 34.1.a) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), así como los artículos 19.5 y 27 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

- Respecto a la documentación del convenio urbanístico.

- Deberá definirse claramente si se va a optar por la monetización para la entrega de la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo. De ser así, se valorará conforme a lo anteriormente indicado.

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

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de su aprobación definitiva y adjudicación.
- Fotocopia compulsada de la proposición jurídico-económica y fotocopia compulsada 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 compulsada 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).

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

