



**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA  
DE FOMENTO EN TOLEDO**  
**COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**  
**ACTA 1/2022, DE LA SESIÓN DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

En Toledo, a 14 de diciembre de 2022, siendo las 10:30 horas, se reúne presencialmente y en segunda convocatoria, 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 85/2019, 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. Jorge Moreno Moreno, Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

**VOCALES**

- D<sup>a</sup>. María Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. (Área de Cultura).
- D<sup>a</sup>. Elena María Salas Cabañas, representante de la Delegación Provincial de Bienestar Social.
- D. David Majada González, representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- D<sup>a</sup> Covadonga Miguel Suardiaz, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural (Área Agricultura).
- D. Luis Flores Díaz, representante de la Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Fomento.

**PONENTES**

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

**SECRETARIA**

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup>. Teresa Esteban Perona, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.



Seguidamente trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos que se consignan, y entre los que se excluye la lectura y aprobación del acta anterior por entenderse aprobada en la sesión anterior conforme a la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 18.2.

**1º 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, y del 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, según inclusión en el orden del día, adjunto a esta acta.**

A las 10:33 toma la palabra el presidente para dar comienzo a la sesión.

La Jefa de Servicio de Planeamiento comienza con la exposición de los informes correspondientes a los apartados I, II, III, IV y V del Orden del Día, con breves intervenciones sin relevancia por parte de algunos asistentes, que se incorporaran a la presente Acta como anexos nº I, II, III, IV y V.

**2º Ruegos y preguntas.** Ninguno

El presidente, agradece a los miembros de la comisión su trabajo y les desea unas Felices Fiestas.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 11:14 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, con inclusión mediante anexos de todos los informes emitidos y expuestos, que como secretaria certifico.

Vº Bº EL PRESIDENTE  
  
Fdo.: Jorge Moreno Moreno

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE  
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA  
  
Fdo.: Mª. Teresa Esteban Perona



## ORDEN DEL DÍA DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO EN TOLEDO

14 de diciembre de 2022

1. Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del TRLOTAU y del artículo 11.1 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.

- 1.1.1. **EL REAL DE SAN VICENTE.** EXP.18/21PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.1.2. **NOBLEJAS.** EXP. 09/22 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NN.SS. PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.1.3. **YELES.** EXP. 20/21 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NN.SS. PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.1.4. **CUERVA.** EXP. 08/19 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NN.SS. PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.1.5. **LA VILLA DE DON FADRIQUE.** EXPTE. 036/22 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UA 7.1, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE DON FADRIQUE.

2. Ruegos y preguntas.



Castilla-La Mancha



## ANEXO I



(C.C.I. 14-12-22)

## **1.1.- EL REAL DE SAN VICENTE. EXPTE. 18/21 PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

Este informe se emite, conforme los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al tratarse de un instrumento de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística de un municipio de menos de 10.000 habitantes, con la finalidad de facilitar la concertación interadministrativa.

Con fecha de registro **8 de abril de 2021**, número de registro **1088185**, se solicitó informe sobre el Avance del **PDSU** de El Real de San Vicente, elaborado con fecha **marzo de 2021**. Se emitió informe por este Servicio de Urbanismo, con fecha **7 de mayo de 2021**, en cumplimiento del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento.

Con fecha de registro **27 de mayo de 2022**, número de registro **1912911**, se solicitó informe sobre una nueva versión del **PDSU** de El Real de San Vicente, elaborado con fecha **mayo de 2022** y se solicitó la **concertación interadministrativa**. Se emitió informe por este Servicio de Urbanismo, con fecha **3 de noviembre de 2022**.

### **1. ANTECEDENTES:**

- Planeamiento vigente en el municipio: El municipio de El Real de San Vicente cuenta con Plan de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada con fecha 24 de octubre de 1989.
- Población: 956 habitantes (INE, Enero de 2021)

### **2. TRAMITACIÓN:**

#### **-Informes del Servicio de Urbanismo:**

- Informe, **7 mayo de 2021**, que informa el documento técnico de **marzo de 2021**.
- Informe, **3 de noviembre de 2022**, que informa el documento técnico de **mayo de 2022**.

-**Concertación Interadministrativa**. Con fecha de registro **27 de mayo de 2022**, número registro **1912911**, se solicitó el inicio del trámite de concertación interadministrativa por el Ayuntamiento. Se reiteró el informe único, fecha registro **29 de julio de 2022**, número registro **2807458**.

-**Información pública – Aprobación inicial**. No hay constancia.

-**Trámite medioambiental**. El **PDSU** se encuentra en procedimiento de Evaluación Ambiental, con número de expediente **PLA-SC-21-0457**. Como resultado del trámite de consulta medioambiental, los informes sectoriales emitidos son los siguientes:

- 18/01/2022 – 05/03/2021. INFORME**. Vice-consejería de Cultura y Deportes.
- INFORME** Dirección General de Carreteras y Transportes – JCCM. No hay acceso.
- INFORME**. Agencia del Agua de Castilla La Mancha. No hay acceso.
- 28/10/2021. INFORME**. Confederación Hidrográfica del Tajo.



**-Informes sectoriales.** En el expediente se encuentran, entre otros, los siguientes informes sectoriales:

<p>1. Secretaria General. Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.</p> <p><b>Servicio de Accesibilidad.</b></p>	<p><b>-22/06/2022. INFORME NÚMERO 1.</b> En el <i>apartado 4. Conclusiones</i>, se indican las siguientes observaciones:</p> <p><i>"Aunque se han integrado las condiciones básicas de accesibilidad, la documentación aportada resulta incompleta en cuanto al cumplimiento de la misma y carece del detalle adecuado para que pueda realizarse un correcto análisis en materia de accesibilidad, por lo que deberá concretarse o, llegado el caso, corregirse con base en las observaciones indicadas en el presente informe.</i></p> <p><i>-Las decisiones de ordenación adoptadas e indicadas en la memoria deben tener reflejo en el resto de los documentos normativos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (Normas Urbanísticas, Planos de ordenación, etc.).</i></p> <p><i>-Se deben presentar Planos de Ordenación Detallada donde se incluirá, cualquiera que se estime necesario, para mostrar la estrategia de actuación y accesibilidad del viario, equipamientos y zonas verdes del Plan en cada uno de los tipos de suelo del municipio..."</i></p> <p>A continuación, se establece la condición de que se deberá justificar la <b>Orden TMA 851/2021</b>, si la aprobación definitiva sucede después del <b>2 de noviembre de 2022</b>.</p> <p>Por último, el informe, incluye dos Anexos. En el primero, se analiza el documento, y se concreta los aspectos a subsanar, y en el segundo, se enumera la normativa sobre accesibilidad, en el ámbito autonómico y estatal.</p> <p>Los aspectos a subsanar, señalados en el Anexo I, afectan al contenido de la memoria informativa, planos de información, memoria justificativa y planos de ordenación.</p>
<p>2. Delegación Provincial. Consejería de Sanidad.</p>	<p><b>24/06/2022. INFORME.</b> En el que se concluye que no hay inconvenientes sanitarios. No obstante, se deberá tener en cuenta que el abastecimiento de agua para consumo humano, cumplirá lo dispuesto en el <b>Real Decreto 140/2003</b>, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.</p>
<p>3. Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas en Toledo.</p>	<p><b>03/06/2022. INFORME.</b> Está compuesto por los siguientes puntos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. ANTECEDENTES.</b></li> <li><b>2. CONSIDERACIONES.</b></li> <li><b>3. RIESGOS.</b> Se identifican y valoran los riesgos existentes, relativos a incendios, inundaciones, por fenómenos meteorológicos adversos, sísmico, por accidentes derivados del transporte de mercancías peligrosas, nuclear, químico, radiológicos, gas radón, hundimientos y subsidencias y otros riesgos.</li> <li><b>4. PLANES DE EMERGENCIA.</b></li> <li><b>5. MEDIDAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.</b></li> <li><b>6. OTROS.</b></li> <li><b>7. CONCLUSIÓN FINAL,</b> en la que se dice: <i>"Por todo lo expuesto, se deduce que los riesgos que enumera la Protección Civil, que puedan afectar a este municipio de El Real de San Vicente, no suponen un impacto significativo que pueda condicionar la aprobación del plan de delimitación del suelo urbano en el PDSU señalado, por lo que no se ponen reparos en este informe a la acción urbanizadora prevista siempre que se tomen en cuenta las anotaciones formuladas en cada uno de los apartados, especialmente los relativos a redacción de planes de emergencia contra incendios forestales y aplicar medidas activas y pasivas contra este riesgo y la preservación del cauce del arroyo Bonal."</i></li> </ol>



4. Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

Servicio de Cultura.

21/10/2022.- INFORME. Con las siguientes cuestiones que quedan sin resolver y aquellas otras que deben aclararse o subsanarse:

GENERAL

En el que se requiere la eliminación del concepto "Carta Arqueológica", y su sustitución por el de "Inventario Cultural de Castilla La Mancha". Además, se puntualiza que: "si se hace referencia expresa al documento aportado al Ayuntamiento, referirse al "documento de Protección del Patrimonio Cultural para los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística en el Planeamiento Urbanístico de El Real de San Vicente (Toledo), aprobado por la Viceconsejería de Cultura y Deportes con fecha de 3 de mayo de 2022".

Además, se pide que: "Se deben remitir los Planos de Ordenación Detallada (OD), no incluidos en la documentación remitida".

MEMORIA INFORMATIVA

En el "MARCO NORMATIVO", se requiere la incorporación de la legislación en materia de Patrimonio Cultural siguiente:

- Ley 16/1985... del Patrimonio Histórico Español.
-Real Decreto 111/1986, de 10 de enero...del Patrimonio Histórico Español.
-Ley 10/2015...para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial.
-Ley 4/2013...de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha.

Respecto al apartado "D. Otros Instrumentos. BICs y Carta Arqueológica", se requiere lo siguiente:

"Se debe referenciar el Decreto 230/1991...por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, el inmueble correspondiente a la Iglesia Parroquial de Santa Catalina en El Real de San Vicente (Toledo).

Se indica "Carta Arqueológica. En redacción". Se debe eliminar esta referencia e indicar que se dispone del documento de Protección del Patrimonio Cultural para los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística en el Planeamiento Urbanístico de El Real de San Vicente (Toledo)...

Se indica "Se incorpora relación de áreas arqueológicas del TM" y se adjunta el listado de elementos inventariados de la antigua Carta Arqueológica. Se debe suprimir esta referencia al no tener validez, una vez se cuenta con el documento de Protección del Patrimonio Cultural...Se pueden referenciar los Ámbitos de Protección y Prevención recogidos en el mismo."

En cuanto a la delimitación de ZOUs, punto 5.5., de la Memoria Informativa, el informe de cultura hace la siguiente recomendación:

"Aunque la conservación de las tipologías constructivas tradicionales se ha visto muy alterada en la actual zona urbana de El Real de San Vicente, se debe valorar la creación de una ZOU de Casco Histórico de cara a evitar continuar con dicha degradación, para lo cual se puede emplear el plano de manzanas urbanas del siglo XIX del Instituto Geográfico y Estadístico para su delimitación, siguiendo el criterio de circunstancias históricas de formación según lo indicado en la Norma Técnica de Planeamiento (aprobada por Decreto 178/2010 ... de cara a evitar en la medida de lo posible una mayor degradación y a tratar de mantener una serie de criterios tipológicos que hagan posible la preservación del paisaje urbano. Dichos criterios deberán fijarse teniendo en cuenta los invariantes tipológicos de la arquitectura tradicional del casco histórico: predominio del macizo sobre el vano, empleo de enjalbegados frente a revocos de cemento, empleo de mampostería evitando chapados, evitar vallados abiertos, etc.

Estos criterios deberán formar parte de la ordenanza correspondiente"



Por último, respecto al **punto 5.6. PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO**, se requiere lo siguiente:  
"El contenido del apartado debe hacer referencia expresa a la situación actual de los bienes que ya están incluidos en el documento Protección del Patrimonio Cultural... tal y como se especifica en la Norma Técnica de Planeamiento.

La descripción individualizada de cada elemento protegido se incluirá posteriormente en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Recordamos que los elementos que forman parte del Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha deben incorporarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, según lo establecido en el art. 47.3 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004...)."

**CARTOGRAFÍA – PLANOS DE INFORMACIÓN.** Sobre el **PLANO DE INFORMACIÓN I.04 – 05**...se pide lo siguiente:

"Según lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento, en dicho plano se deben recoger Elementos o ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio, por lo que se deben incorporar los Ámbitos delimitados en el Documento Protección del Patrimonio Cultural...

No se incluye el **Plano de Información 1.17: PATRIMONIO CULTURAL**, que se deberá incorporar..."

A continuación, se indican las especificaciones a tener en cuenta de la NTP, tales como escala mínima, objeto, identificar los elementos o áreas que pudieran merecer algún tipo de protección..., contenido, etc.

Además, se indica lo siguiente: "En este sentido, en dicho plano se deben incluir los Ámbitos de Protección y Prevención y los bienes inmuebles comprendidos en el Documento de Protección del Patrimonio Cultural...No se podrán identificar los yacimientos arqueológicos recogidos en dicho documento, ni en ningún documento o plano en base a lo establecido en los artículos 46.2 y 49.5 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha, siendo estos:  
 ...El Cuervo...Cabeza de Oso..."

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Se pide: "Corregir la cartela SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL por SUELO R.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL, para el ámbito de Protección A.II.1. "El Piélaço".

Para el **punto 2.3. ORDENANZAS TIPOLOGICAS**, se indica que: "Si se delimita una ZOU de Casco Histórico se valorará ajustar la altura de las edificaciones a dos plantas con el objetivo de preservar la tipología tradicional existente."

Y para el **punto 5.1. ASPECTOS GENERALES**, se enumera la legislación que se debe incluir.

**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

PLANO OE. 1  
"Se indican los términos "AREAS ARQUEOLÓGICAS DE PROTECCION/PREVENCIÓN". Sustituir por los términos "ÁMBITOS DE PROTECCIÓN/PREVENCIÓN"

PLANO OE.2  
" Se debe corregir un problema de edición en el plano por el cual las tramas de las zonas delimitadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO (RESIDENCIAL), SUELO URBANO DE RESERVA (AREAS AI A A.6) y ZONA C. ZONA DE USO ESPECIAL no se corresponden en ocasiones con el color del cajetín de leyenda.



Tal y como se indica en la Norma Técnica de Planeamiento, en este plano se deben incluir cuando existan, las áreas sometidas a un régimen de especial protección en suelo urbano o urbanizable. Se debe delimitar en el mismo los siguientes Ámbitos de Protección y Prevención, que deben reflejarse en la Leyenda:

A.I.1. IGLESIA DE SANTA CATALINA

B.I.2 EL CUERVO

B.II.2 ERMITA DE SAN NICASIO

B.II.3 ERMITA DE BARRIO NUEVO

B.II.4 EL TEJAR

PLANO OE.3

En caso de delimitarse una ZOU de Casco Histórico, se deberá reflejar en este plano...

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Se debe recoger lo indicado en los artículos 52 y 53 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, para los hallazgos de elementos del patrimonio cultural producidos fuera de los Ámbitos de Protección y Prevención recogidos en el documento de Protección del Patrimonio Cultural...o que se sucedan en inmuebles no recogidos en dicho documento y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio.

#### TITULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Se debe incluir que todas las actuaciones que se vayan a realizar en los Ámbitos de Protección y de Prevención, así como en todos los bienes inventariados recogidos en el documento de Protección del Patrimonio Cultural... y situados en Suelo Urbano, se requirán por lo estipulado en los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, por lo que cualquier intervención que se proyecte realizar en los mismos, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención, y que deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

#### TITULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

##### CAPITULO II. NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO DE RESERVA

Se debe incluir que todas las actuaciones que se vayan a realizar en los Ámbitos de o Protección y de Prevención, así como en todos los bienes inventariados recogidos en el documento de Protección del Patrimonio Cultural... y situados en Suelo Rústico de se requirán por lo estipulado en los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, por lo que cualquier intervención que se proyecte realizar en los mismos, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención, y que deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

##### CAPITULO IV. NORMAS DE ACTUACIÓN EN AREAS DE PROTECCIÓN o PREVENCIÓN ARQUEOLOGICA. Art.VII.4.1. Normas de Actuación:

Se debe sustituir el término "Áreas" por "Ámbitos".

Se debe eliminar la referencia a "Elementos Arqueológicos".

Se debe remitir el artículo a lo estipulado en el documento de Protección del Patrimonio Cultural...



	<p><b>CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS</b></p> <p><u>El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) tendrá los contenidos y determinaciones establecidos en el art. 70 del Reglamento de Planeamiento y en la Norma Técnica de Planeamiento.</u></p> <p><u>Se diferenciará entre ordenación estructural y detallada en los documentos del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos (CAT), según el art. 69 del Reglamento de Planeamiento.</u></p> <p><u>Dentro del apartado "Normativa" del CAT, se incluirá de forma articulada la regulación de las determinaciones adoptadas para los elementos catalogados, condicionadas en todo caso al cumplimiento de las determinaciones incluidas en el documento de Protección del Patrimonio Cultural...</u></p> <p><u>El documento de Protección del Patrimonio Cultural para los instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística en el Planeamiento Urbanístico de El Real de San Vicente (Toledo) se incorporará... como Anexo de la Normativa del PDSU...</u></p> <p><u>Se hará la mención en el apartado "Memoria" del CAT... que todos los proyectos que afecten a elementos que estén en el catálogo o en entornos recogidos en el mismo, se regirán por lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, por lo que cualquier intervención que se proyecte realizar en los o mismos requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención, y que deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal.</u></p> <p><u>Se deben incorporar al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) todos los elementos inmuebles, etnográficos y con valor arqueológico- industrial recogidos en el documento de Protección del Patrimonio Cultural...en aplicación de lo indicado en el artículo 47.3 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha y el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.</u></p> <p><u>Dichos elementos se incorporarán mediante ficha individualizada cuyo formato se adaptará al modelo que se incluye como Anexo IV de la Norma Técnica de Planeamiento."</u></p>
<p><b>4. Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.</b></p> <p>Unidad técnica de Educación</p>	<p><b>NO COSNTA INFORME.</b></p> <p><b>Deberá recabarse.</b></p>
<p><b>5. Delegación Provincial de Toledo.</b> Consejería de Desarrollo Sostenible. <b>Servicio de Medio Natural.</b></p>	<p><b>31/08/2022. INFORME.</b> Con unas conclusiones similares al informe de <b>19/09/2022.</b></p> <p><b>19/09/2022. INFORME.</b> En el que se concluye que: <u>"Este Servicio, considera compatible el nuevo PDSU siempre y cuando se excluya de la nueva delimitación de suelo urbano aquellas zonas que se encuentra en Natura 2000. Antes de poder incluir dichas zonas será necesario modificar los límites del ZEC, cuestión que no depende de la JCCM y que está sujeto a un procedimiento de modificación de límites cuyo visto bueno definitivo depende de la Comisión Europea"</u>.</p>
<p><b>6. Delegación Provincial de Toledo.</b> Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.</p>	<p><b>05/06/2022. INFORME.</b> En el que se informa que esta Administración no tiene nada que decir sobre el PDSU.</p>
<p><b>7. Agencia del Agua.</b></p>	<p><b>09/06/2022. INFORME.</b> En el que se concluye que la modificación no inciden en los proyectos u obras a que hace referencia la <b>Ley 2/2022</b>, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.</p>
<p><b>8. Dirección General de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.</b> Ministerio de Asuntos</p>	<p><b>21/06/2021. INFORME.</b> En el que se comprueba que varios puntos del PDSU no están alineados con la legislación vigente. En concreto, el artículo II.7 y el artículo VII.2.6 y Apartado 5.1.3., del</p>



Económicos y Transformación Digital.	documento de Normativa Urbanísticas, se deben corregir en atención a las observaciones del apartado 1 del informe. En consecuencia, se <b>INFORMA DESFAVORABLEMENTE</b> .
9. Dirección General de Carreteras. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.	<b>10/06/2022. INFORME.</b> A la vista de lo dispuesto en el artículo 16.6. de la <b>Ley 37/2015</b> de Carreteras y tras analizar la documentación presentada, se ha podido comprobar que ninguna carretera perteneciente a la Red de Carreteras del Estado (RCE) discurre por el término municipal de El Real de San Vicente, y por tanto, el Plan no afecta directa, ni indirectamente a sus zonas de influencia.
10. Dirección General de Carreteras. Consejería de Fomento.	<p><b>19/07/2022. INFORME.</b> Se compone de los siguientes puntos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ANTECEDENTES.</li> <li>2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA.</li> <li>3. CARRETERAS AFECTADAS.</li> <li>4. INFORME TÉCNICO.</li> <li>5. FUNDAMENTOS LEGALES.</li> </ol> <p>En el <b>punto 4. INFORME TÉCNICO</b>, se ha analizado la documentación presentada, informándose favorablemente el PDSU, pero condicionado a la subsanación y corrección de los conceptos que seguidamente se exponen:</p> <p><u>"1. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras."</u></p> <p>En el que se indica el deber de exponer los criterios de ordenación del suelo, en lo relativo al SRNUEP de Infraestructuras, y añadir conceptos en el apartado 1.10. de la Memoria Justificativa y en el artículo II.2. de las Normas Urbanísticas.</p> <p><u>"2. Definición de las zonas de afección de la carretera y sus limitaciones.</u></p> <p><u>En las Normas Urbanística, deben recogerse las afecciones y restricciones de uso que se derivan de las carreteras autonómicas, de acuerdo a la descripción que seguidamente se expone..."</u></p> <p>A continuación, se definen las zonas de afección de la carretera de la siguiente forma:</p> <p><u>"La zona de dominio público... En el caso concreto de las carreteras CM-5001, CM-5002, CM-5005 y TO-3956, la zona de dominio público se situará a 3 metros de la arista exterior de la explanación.</u></p> <p><u>-La zona de servidumbre de la carretera... En el caso concreto de las carreteras CM-5001, CM-5002, CM-5005 y TO-3956, la zona de dominio público se situará a 8 metros de la arista exterior de la explanación.</u></p> <p><u>-La línea de protección... En el caso concreto de las carreteras CM-5001, CM-5002, CM-5005 y TO-3956, la zona de protección queda definida exteriormente por una línea situada a 30 m. medidos desde la arista exterior de la explanación.</u></p> <p><u>-La línea límite de la edificación... En el caso concreto de las carreteras CM-5001, CM-5002, CM-5005 y TO-3956, la línea de edificación se situará a 18 m de la arista exterior de la calzada."</u></p> <p>Seguidamente, se exponen las restricciones en las zonas de afección de la carretera.</p> <p><u>"3. Grafiado y acotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de las carreteras autonómicas.</u></p> <p><u>En los Planos de Ordenación deben aparecer grafiadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de las carreteras autonómicas, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos:</u></p> <p><u>-El grafiado de las líneas de afección deben ser coherente con las líneas que figuren en la leyenda.</u></p> <p><u>-En ambas márgenes de la carretera deben grafiarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y acotar las líneas de afección, hasta el límite del suelo urbano consolidado.</u></p>



	<p><i>-Se deben nombrar y acotar las líneas de afección, para que su definición sea inequívoca.</i></p> <p><i>-En las zonas correspondientes a suelo de nuevos desarrollos urbanos y suelo urbano de reserva se deben grafiar únicamente las líneas de dominio público, servidumbre y línea de edificación...</i></p> <p><i>En nuestro caso concreto, en el plano OE.2. aparecen grafiadas las líneas de afección de las carreteras, pero deben nombrarse y acotarse todas ellas..."</i></p>
<p>11. Secretaría General. Diputación de Toledo.</p>	<p><b>-06/09/2022. INFORME.</b> En el informe se concluye que: <i>"Analizada la documentación presentada, desde el punto de vista urbanístico y su relación con las carreteras provinciales, se debe proceder a la subsanación y corrección de los siguientes aspectos:</i></p> <p><i>1.-Documentación del PDSU.</i></p> <p><i>Existe una serie de documentos del PDSU, en los que se deben corregir una serie de erratas:"</i></p> <p>Estos errores consisten en sustituir correctamente la nomenclatura de las carreteras TO-3956 y TO-4045V, por TO-1375; y sustituir el RD 136/2007 por el de 1367/2007.</p> <p><i>"2. Marco Legal. Normativa.</i></p> <p><i>En relación con el marco legal relativo a las carreteras provinciales, debe figurar explícitamente, en las Normas Urbanísticas, la relación de normativa vigente que es aplicable a las carreteras provinciales..."</i></p> <p>A continuación, se enumera el listado de normativa vigente. El informe señala que toda esta normativa queda reflejada en determinados artículos del documento, a excepción del Real Decreto 1812/1994.</p> <p>Además, se señala la necesidad de sustituir determinados artículos, para que se haga referencia a carreteras provinciales. Así pues, se dice que: <i>"...Art. II.4. Carreteras Autonómicas y/o Provinciales. Especificaciones (OD)", se deberá sustituir el nombre del artículo por "Art. II.4. Carreteras Autonómicas y Provinciales. Especificaciones (OD)". Y dentro del artículo, donde se dice "Zonas de Afección en Carreteras Autonómicas" deberá decir: "Zonas de Afección en Carreteras Autonómicas y Provinciales".</i></p> <p><i>"3. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. "</i></p> <p>En este punto, se expone que el PDSU ha considerado la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera provincial, TO-1375, dentro de esta categoría de SRNUEP, tal y como señala el TRLOTAU 1/2010.</p> <p><i>"4. Definición de las zonas de afección de la carretera TO-1375 y sus limitaciones."</i></p> <p>En el que se indica el deber del PDSU de recoger las restricciones a luso en las zonas de afección como recoge el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero, que desarrolla la Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha. El informe reconoce que está reflejado en el documento de normativa urbanística, memoria justificativa y plano de clasificación.</p> <p><i>"5. Grafiado y acotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de la carretera provincial TO-1375."</i></p> <p>En este punto se indica que: <i>"En los planos de Ordenación e Informativos deben aparecer grafiadas las distintas líneas que definen las zonas de afección de las carreteras provinciales, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos:</i></p> <p><i>El grafiado de las líneas de afección deben ser coherente con las líneas que figuren en la leyenda.</i></p> <p><i>-En ambos márgenes de la carretera deben grafiarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y límite de zonas de protección, hasta el límite del suelo urbano consolidado.</i></p> <p><i>-Se deben nombrar y acotar las líneas de afección, para que su definición sea inequívoca.</i></p>



	En el plano de "Clasificación de suelo. Usos" se reflejan únicamente la línea de edificación y la zona de protección, sin acotar (Figura 4)."
--	---

### 3. INFORME DELEGACIÓN PROVINCIAL EN TOLEDO (03/11/2022).

#### MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SISTEMAS GENERALES:

1. En el punto 4.1.1. Evolución de la población a partir de los datos disponibles, se han aportado los datos de población anual de los últimos **12 años**. Se aprecia que la tendencia es decreciente, existiendo un leve repunte al alza, en el período de **2020-2021**, en el que la población pasa de **919 a 956 habitantes**.

El PDSU, justifica un incremento anual de **6,71 habitantes**, por razón de las políticas públicas contra la despoblación y por estar por debajo de la población horizonte señalada en el Plan de Ordenación Territorial, Estrategia Territorial CLM.

Por otra parte, la población horizonte calculada, es de **956 + 94 = 1050**, resultado de la suma de la población empadronada más el incremento anual para los siguientes **14 años**.

Este escenario de población horizonte, se considera razonable. No obstante, se debería motivar el horizonte de 14 años, ya que lo habitual es adoptar un período de **12 años**.

2. En el punto 1.4. de la Memoria Justificativa se ha calculado una densidad poblacional de **158,66 Hab/Ha**, que es una densidad alta, que no guarda relación con el municipio. Se debe revisar, pareciendo que el error proviene de las unidades de la edificabilidad existente, que se ha expresado en Hectáreas.

Además, previamente se debe fijar el coeficiente de densidad poblacional. Éste podrá ser el establecido en la Disposición Preliminar 13ª del TRLOTAU 1/2010, 3 hab/100 m<sup>2</sup>t edificable residencial, o su modulación.

3. En el punto 5.3.2. de la Memoria Informativa, se indica que las intensidades previstas en el planeamiento vigente se encuentran comprendidas entre 2,00 y 2,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Al respecto, se debería detallar la forma en que se ha calculado este aprovechamiento objetivo preexistente comprendido entre **2,00 y 2,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, que servirá para justificar si existe o no incremento de aprovechamiento con la nueva ordenación prevista.

4. En el punto 1.1. de la Memoria Justificativa, se indica que el suelo urbano clasificado tiene unas posibilidades de ocupación de 283 nuevas viviendas, que se corresponden con 539 habitantes nuevos, tras aplicar 1,90 hab/vivienda.

Estas viviendas se reparten, 215 en SUC y 68 en SUR. La población asociada de 539 habitantes nuevos, no se corresponde con el incremento de población estimado de 94 habitantes, señalados en la memoria informativa. Se debería revisar y justificar.

Además, se tendrá en cuenta las limitaciones señaladas en el artículo 24.4. del TRLOTAU 1/2010, para los municipios exentos de contar con un Plan de Ordenación Municipal.



5. En cuanto a las infraestructuras generales, el **PDSU**, justifica en el punto 5.2.5. de la Memoria Informativa, que las infraestructuras de agua y saneamiento son suficientes para la población horizonte de 1.050 habitantes.

Si bien, está justificado, debería contemplar el efecto de la población estacional, que en el caso del municipio de El Real de San Vicente, puede tener un efecto relevante.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por los **Organismos competentes**.

#### SOBRE LA DELIMITACIÓN de ZOUs y Ordenanzas

6. En el punto 5.5. de la Memoria Informativa se ha definido una única Zona de Ordenación Urbanística:

**-ZOU 01.** Superficie total de **389.156 m2 de suelo**. La intensidad bruta existente es el resultado de dividir la superficie construida edificada de **133.953 m2c**, entre la superficie total de **389.156 m2s**, resultando **0,3442 m2c/m2s**.

En cuanto a la edificabilidad existente neta de **0,5327**, se revisará ya que la edificabilidad existente no es **126.531**, sino de **133.953 m2c**.

En cuanto a las ZOUs previstas, se han establecido dos, una para el Suelo Urbano Consolidado y otra para el Suelo Urbano de Reserva. Son las siguientes:

**-ZOU 01.** Superficie total de **487.060 m2 de suelo**. Se le otorga una edificabilidad bruta total de **553.318,40 m2c**, que dividida entre **487.060 m2s**, resulta un coeficiente de **1,136 m2t/m2s**. Si lo trasladamos a intensidad neta el coeficiente es de **1,6 m2t/m2s**.

Se deberá justificar que en el suelo urbano la edificabilidad no supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea, en aplicación del artículo 31 del TRLOTAU 1/2010.

**-ZOU 02.** Superficie total de **487.060 m2 de suelo**. Se le asigna una intensidad neta de **1,00 m2t/m2s**.

7. En cuanto a las Ordenanzas propuestas en el **PDSU**, se ha previsto una ordenanza para el Suelo Urbano Consolidado y otra para el Suelo Urbano de Reserva.

En ambos casos, se aprecia que faltan algunos parámetros que regulan la edificación, establecidos en la **NTP-2010**, como son la tipología edificatoria, retranqueos, condiciones de uso, etc. Respecto a los usos compatibles se debería indicar un porcentaje máximo a aplicar en todo el ámbito, con la finalidad de que estos no se modifique el uso global Residencial.

Y en particular, en lo referente a la ordenanza de SUC, se deberían detallar los usos compatibles permitidos, adoptando la terminología del Anexo I del Reglamento de Planeamiento. Además, se debería aclarar que se entiende por parcelas de Uso Comercial o Industrial compatible, puesto que parece parcelas con su propia ordenación.

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

8. En cuanto a la clasificación del suelo rústico, el **PDSU**, traslada las categorías señaladas en el Reglamento de Suelo Rústico. Se deberán seguir las indicaciones de los informes sectoriales correspondientes.



El suelo rústico se protegerá, en función de las afecciones territoriales. Analizado el plano de información I-04, I-05, falta toda esta información, ya que se solamente incluye un mapa base cartográfico, sin describir el dominio público hidráulico, pecuario, natural, cultural, etc.

En cuanto al arroyo, que atraviesa el núcleo urbano, en dirección norte a sur, se delimitará su franja de protección, conforme la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

9. En el punto 1.2. Clasificación del suelo, de la Memoria Justificativa, se ha cuantificado un total de **587.209 m2s** de Suelo Urbano. Un total de **487.060 m2s** se consideran como Suelo Urbano Consolidado, y **100.149 m2s** se consideran como Suelo Urbano de Reserva.

En el caso del SUC, se ha aumentado el suelo urbano propuesto en el Suelo Urbano delimitado en el PDSU-1989, por lo que se trata de una reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado.

En este caso, salvo si la actuación contó con instrumento de desarrollo, se deberán justificar las cesiones del artículo 69.2. del TRLOTAU 1/2010. Se recomienda que se elabore una ficha urbanística de estos ámbitos, en los términos del Anexo I de la NTP-2010, y que esta situación se diferencie en el plano de clasificación como **SUC Incorporado**.

Por otra parte, se aprecian aperturas de viario, que no vienen determinadas en la ordenación vigente, zonas o viales sin urbanización, etc.

Por tanto, se deben justificar las siguientes actuaciones indicadas, de forma no exhaustiva, en los planos aclaratorios que se adjunta:

-Zonas de Suelo No Urbanizable del PDSU-1989, que se han reclasificado como Suelo Urbano Consolidado en el actual PDSU.

-La apertura de calles que no aparecen en el PDSU-1989.

-Zonas o viales que no se encuentran ejecutados o que no estaban ejecutados en 1998, año de vigencia de la LOTAU.

-Frentes de viales sin urbanizar o zonas vacías, y que puede dar lugar a que no tengan la consideración de solares, en los términos de la Disposición Preliminar 2.3. del TRLOTAU 1/2010.

Como parte de la justificación, se ha adjuntado un **Anexo**, en el que se reconoce que las actuaciones urbanizadoras realizadas se han realizado sin instrumento de desarrollo. Únicamente, se ha informado de la siguiente actuación de urbanización:

-Proyecto de pavimentación de Calle Canto de la Cigüeña y alrededores Velatorio. La zona alrededor del Velatorio se podrá incluir como SUC Incorporado por el planeamiento. Si en el ámbito se incluyen parcelas de uso lucrativo, se justificarán las cesiones del artículo 69.2. del TRLOTAU 1/2010.

10. En el plano OE-02 Clasificación se ha reflejado la parcelación catastral, y las categorías de suelo urbano, consolidado y de reserva, por manzanas. Se recomienda que se reflejen estas categorías mediante tramas que incluya la trama urbana, espacios libres y equipamientos.

La superficie de SUR asciende a **100.149 m2s**, y se ha dividido en cinco unidades de actuación. Para cada unidad de actuación se deberían especificar las determinaciones necesarias de la ordenación estructural.



Para poder fijar el aprovechamiento tipo, se deberá calcular la intensidad máxima edificatoria y delimitar áreas de reparto, salvo si llega a justificarse que la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente, y que no son necesarios equipamientos y zonas verdes.

Se recomienda que se elabore una ficha en los términos del Anexo II de la NTP-2010.

Además, se deberá justificar que el suelo urbano de reserva considerado, tiene relación con el incremento de población planteado en la memoria informativa.

**ERRORES FORMALES:** Se hace referencia a los errores formales de la memoria informativa y justificativa, que pueden tener más incidencia en el documento técnico. No se hace un análisis del documento de Normas Urbanísticas, que se realizará en la fase de aprobación definitiva.

-Punto 4.1.3. de la Memoria Informativa: No se entiende la relación que hay entre un incremento de **1684 habitantes**, y el que le correspondería a que le corresponderían al año 2033, de **1879 habitantes**.

-Punto 4.2. MI: En el primer párrafo se hace referencia a otro municipio. Corregir y revisar el documento para evitar estas erratas.

-Punto 5.3.2. de la MI: No se entiende porque cuando se calcula la intensidad bruta y la neta, se adoptan distintas edificabilidades, **133.953 m<sup>2</sup>t** y **126.531 m<sup>2</sup>t**, respectivamente. Además, hay que calcular la intensidad de la edificación lucrativa, incluyendo los demás usos no residenciales.

-Punto 5.3.2. y punto 5.5. de la MI: En el primer caso, el coeficiente de intensidad neta es de 0,5237 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y en el cuadro es de 0,5327 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Revisar.

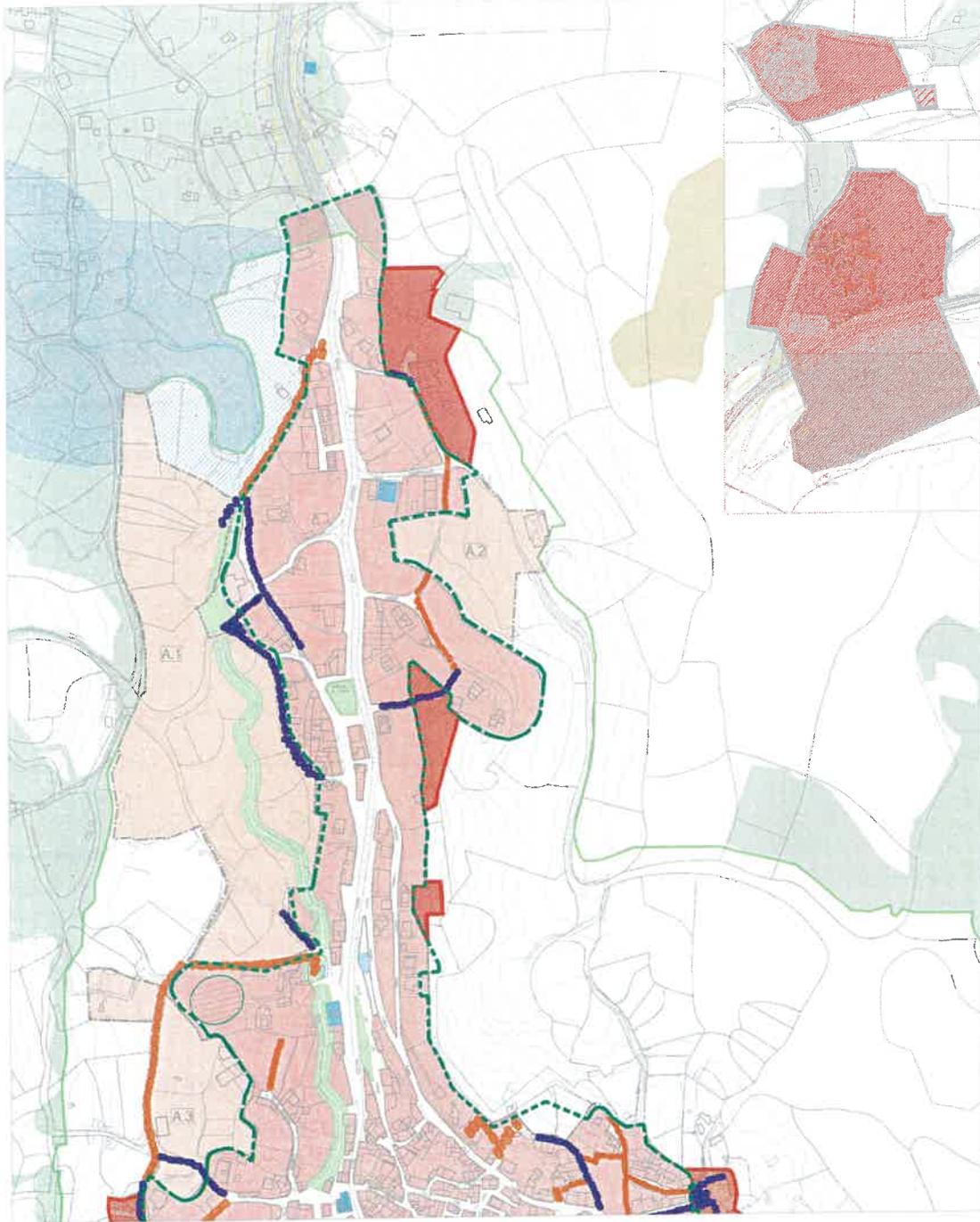
-Punto 1.1. de la Memoria Justificativa: Justificar el horizonte poblacional adoptado de 14 años.

-Punto 1.5. de la MJ. Revisar la densidad poblacional de **158,66 hab/hectárea**. En la intensidad existente se debería especificar si es la superficie construida ejecutada o no. Y en la asignación de uso detallar que la superficie de suelo.

-Punto 1.6. MJ. Se debe justificar porque no se delimitan áreas de reparto ni se fija el aprovechamiento tipo. Son parámetros necesarios, salvo si se justifica que no se generan plusvalías ni son necesarias cesiones.



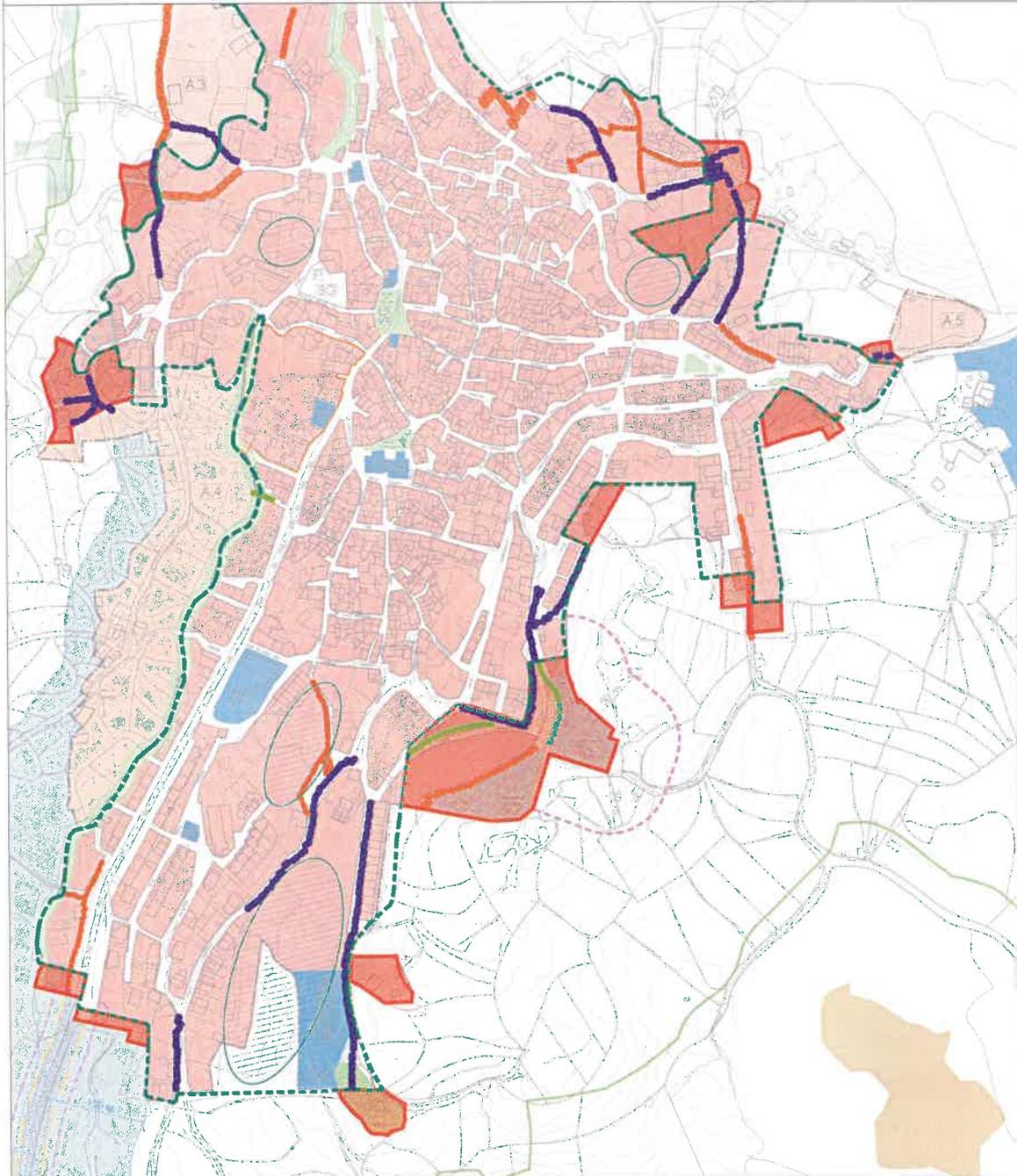
Plan de Delimitación de Suelo Urbano El Real de San Vicente



-  Zonas de Suelo No Urbanizable reclasificadas como Suelo Urbano.
-  Apertura de calles que no aparecen en el PDSU-1989.
-  Zonas o viarios que no contaban con la urbanización en 1998.
-  Zonas o viarios que no cuentan con la urbanización.
-  Frentes de parcela sin consolidar.
-  Zonas vacías



Plan de Delimitación de Suelo Urbano El Real de San Vicente



-  Zonas de Suelo No Urbanizable reclasificadas como Suelo Urbano.
-  Apertura de calles que no aparecen en el PDSU-1989.
-  Zonas o viarios que no contaban con la urbanización en 1998.
-  Zonas o viarios que no cuentan con la urbanización.
-  Frentes de parcela sin consolidar.
-  Zonas vacías

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial en Toledo  
C/ Río Portiña, 2  
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070  
e-mail: dp.fomento\_to@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



#### 4. CONSIDERACIONES:

Se debe solicitar informe a todas las Administraciones y Organismos que puedan verse afectados por el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

Igualmente, se deben subsanar todas las cuestiones recogidas tanto en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Fomento en Toledo, como en el resto de informes sectoriales.

#### 5. CONCLUSION.

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 tanto, la Comisión de Concertación emite **informe único de concertación interadministrativa** sobre el expediente del **PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE EL REAL DE SAN VICENTE** (Exp. nº 18/21 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, a 14 de diciembre de 2022.



Castilla-La Mancha



## ANEXO II



(C.C.I 14-12-2022)

## 1.2. NOBLEJAS, EXPTE. 09/22 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NNSS, EN EL ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA DEL MUNICIPIO PARA AMPLIACIÓN DE USOS Y CAMBIO DE SUS CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN, QUE SE PROMUEVE POR ESTE AYUNTAMIENTO.

El Excmo. Ayuntamiento de NOBLEJAS remite el expediente administrativo de MP Nº4 de las NNSS (EXPTE. 09/22 PL) mediante escrito registrado en la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, el 17-02-2022, con nº/registro 613239, solicitando INFORME “en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10.2 y 36.2 b) del TRLOTAU, y 135.2.b) del RP para el trámite de consulta y emisión de informe”.

Por estado de la tramitación, se entiende procedente, según lo previsto en el número 6 del artículo 10 del TRLOTAU, y según lo indicado 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 la emisión del siguiente

### INFORME

#### 1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN

**Planeamiento urbanístico vigente:** Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (RNNSS) equiparables a POM, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), el 26/09/2000; y publicadas en el D.O.C.M. el 03/06/1992. Tienen vigencia indefinida.

No consta planeamiento tramitado en relación o que pueda afectar a la presente MP.

**Población:** 3.721 habitantes (INE 2021).

**Ámbito de aplicación:** Exclusivamente al denominado, según Normas Municipales, “Suelo No Urbanizable Común”, del municipio, en aproximación al Suelo Rústico de Reserva, según legislación actual. No afecta por tanto al SNUEP del municipio (\*)

(\*) Las NNSS del municipio clasifican el suelo No Urbanizable, en las siguientes categorías y subcategorías:

SUELO NO URBANIZABLE	
	NO URBANIZABLE COMÚN
	NO URBANIZABLE COMÚN
	NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
	DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA
	DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA
	DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA
	DE RESERVA MUNICIPAL
	DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS
	DE CARRETERAS
	DE FERROCARRIL
	DEL CENTRO EMISOR DE RNE

**Objeto:** Se aporta nueva redacción de los usos a establecer en Suelo No Urbanizable Común, incluyendo la dada al respecto por el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) para este tipo de suelo, y se permite superar las alturas de las construcciones desde los 6 m. actuales, siempre que queden justificadas por necesidades funcionales del uso. Además, se modifican cuestiones de tramitación de licencias para acogerse a lo regulado en el RSR.

**Justificación de la OPORTUNIDAD de la propuesta:** Queda justificada según se indica en Memoria MP4 para permitir la implantación de instalaciones con una altura que en la actualidad estarían prohibidas, así como acoger los usos en Suelo Rústico Común que se indican en el RSR para el suelo rústico de reserva, sin alterar la calificación de este tipo de suelo.

**Redactor:** Se redacta la Modificación Puntual (MP), por el entonces arquitecto municipal Narciso Javier Martínez-Atienza, fechada el 15-02-2022, y posteriormente, nuevo documento de MP 4 con subsanaciones (agosto noviembre de 2022), redactado por el nuevo arquitecto municipal, Julio Antonio Gómez Martín.

## 2. TRAMITACIÓN

La MP aborda varios aspectos de la Ordenación ESTRUCTURAL (OE), como se indica en el art. 24.1 del TRLOTAU, en cuanto al contenido del apartado f) por modificación planteada que afecta a los criterios de ordenación del Suelo Rústico.

El trámite de concertación interadministrativa será superado una vez emitido el Informe Único de Concertación Interadministrativa al que se hace referencia en el apartado 6 del artículo 10 del TRLOTAU, y según lo indicado 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.

### I.- CRONOLOGÍA DE OFICIOS/INFORMES:

- **17-02-2022:** Entrada con nº/registro 613239, en la Delegación Provincial de la Cª de Fomento en Toledo por la que el Ayuntamiento solicita: "en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10.2 y 36.2 b) del TRLOTAU, y 135.2.b) del RP para el trámite de consulta y emisión de informe".
- **24-06-2022.** Salida de INFORME desde el Sº de Planeamiento para el Ayuntamiento, en el que se indican una serie de consideraciones a subsanar en el expediente.
- **25-10-2022.** Entrada de nueva documentación del Ayuntamiento (nº registro 3807186). Además, se aporta Memoria de la MP4 (agosto 2022) que incluye correcciones, solicitando el INFORME ÚNICO DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.
- **07-11-2022.** Entrada de documentación subsanada del Ayuntamiento (nº registro 3974143) para la Memoria de la MP4 (noviembre 2022).

### II.- INFORMACIÓN PÚBLICA:

MEDIO DE PUBLICACIÓN	FECHA	Observaciones. Periodo de publicación 30 días
DOCM nº 54	18-03-2022	Anuncio de 15-02-2022
Periódico "ABC"	10-03-2022	---
<b>CERTIFICADO DEL RESULTADO</b>	22-04-2022	Se indica que no se han producido alegaciones durante el periodo de publicación.

### III.- CONSULTAS A ÓRGANISMOS AFECTADOS PREVIA A APROBACIÓN INICIAL:

Realizada la consulta de organismos afectados en la fase de información pública, se han emitido los siguientes informes que se relacionan en la tabla adjunta.

Finalizado el trámite de consulta se ha emitido CERTIFICADO MUNICIPAL de fecha 22-04-2022 en el que se indica la no existencia de "afectados individuales", y de fecha 20-10-2022, en el que se indica que no existen otros órganos sectoriales afectados, distintos a los sometidos a consulta.



INFORMES SECTORIALES	Solicitud	Fecha remisión/entrada de informes. OBSERVACIONES
Confederación Hidrográfica del Tajo	07-06-2022	INFORME de 10-10-2022 por el que este organismo indica cuestiones generales, ninguna de las cuales presenta objeciones a la MP 4.
Agencia del Agua.	17-02-2022	INFORME de 21-02-2022 por el que se indica: La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia la Ley 12/2012, ya que no supone incremento respecto a la demanda de abastecimiento ni de depuración, ni afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, por lo que <u>no hay impedimento relacionado con las competencias</u> de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación.
Consejería DESARROLLO SOSTENIBLE DG de Economía Circular	17-02-2022	INFORME de 09-08-2022 en el que se indica que:  Estudiada la documentación recibida, se comprueba que la Modificación Puntual Nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas no se encuentra incluida en los supuestos establecidos en el artículo 5 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. Esta modificación no supone cambios sustanciales del planeamiento del municipio y por tanto no constituye variaciones fundamentales de las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, ni produce diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia. Por tanto, la aprobación de esta modificación no requiere ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental.
Sº Política Forestal y Espacios Naturales.	06-06-2022	INFORME de 22-07-2022 en el que se indica que es precisa la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.
Consejería AGRICULTURA, AGUA Y D.RURAL, D.P.	06-06-2022	Escrito de 08-06-2022 en el que se indica respecto al documento de MP 4, que "no se tiene nada que decir al respecto".
Consejería FOMENTO DP.	16-02-2022	24-06-2022 Emisión Informe Art.135.2.b RP.
Consejería de Educación, Cultura y Deportes. D.P.	10-10-2022	INFORME de 18-10-2022 con pronunciamiento expreso FAVORABLE, en el que se indica:  <b>Informa FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº4 de las Normas Subsidiarias de Noblejas, debiendo tener en cuenta que, en caso de llevarse a cabo modificaciones sobre el instrumento urbanístico remitido, deberá volver a ser informado por esta Delegación Provincial según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.</b>
S. de Cultura	16-02-2022	INFORME de 10-03-2022 (no expresamente favorable) en el que se indica: "la MP nº 4 excluirá fuera de su ámbito de aplicación los terrenos pertenecientes a los ámbitos de Protección Arqueológica citados..."
C Consejería de Bienestar Social. Sª Gral.	16-02-2022	INFORME de 31-03-2022 en el que se indica: <b>Una vez revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad.</b>
Ayuntamientos vecinos	16-02-2022	Según relación (*)

(\*) Consta solicitud a los siguientes Ayuntamientos:

- Ayuntamiento de Colmenar de Oreja.
- Ayuntamiento de Villarrubia de Santiago
- Ayuntamiento de Villatobas
- Ayuntamiento de Ocaña
- Ayuntamiento de Ontigola

Además, se ha emitido Informe Técnico Municipal, de fecha 19-10-2022 en el que se indica, respecto al "suelo de protección de sistemas":



-que la presente Modificación Puntual nº 4 no afecta al suelo de "protección de sistemas", por lo que no afecta a los órganos sectoriales de carreteras, ferrocarriles y redes de comunicación.

IV.- APROBACIÓN INICIAL:

Se aportará la justificación de haber realizado dicho trámite, una vez emitido el informe de concertación interadministrativa.

3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA:

La documentación en relación a la Memoria aportada (noviembre 2022) se resume en la siguiente:

- **MEMORIA MP4.** Se aporta este documento que contiene Memoria Informativa y Justificativa, considerándose adaptado al formato regulado en el Decreto 78/2010, de 1/07/10, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales (NTP), todo ello, dentro de la entidad y volumen documental que el expediente permite. Además, se observa el contenido mínimo que contendrán los instrumentos de ordenación, según se especifica en los Arts. 30 del TRLOTAU y 40 del RP.

Respecto a la documentación gráfica, la memoria incluye:

**1 PLANO INFORMATIVO:** Plano P-1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TÉRMINO. CALIFICACIÓN DEL SUELO, en dónde se aprecia el ámbito de aplicación y la clasificación del suelo vigente.

- **DOCUMENTOS PARA REFUNDICIÓN:** Exclusivamente para las páginas de Normas que se modifican:

Nº DE PÁGINA ACTUAL	SE SUSTITUYE POR LAS PÁGINAS:
34	34/34-a/34-b/34-c/34-d/34-e/34-f/34-g/34-h

En concreto, las determinaciones de la MP que se modifican, con respecto a las actualmente vigentes son, según MP:

DETERMINACIONES	NORMAS VIGENTES	PROPUESTA MP
-----------------	-----------------	--------------

Consejería de Fomento  
Delegación Provincial en Toledo  
C/ Río Portiña, 2  
45071 Toledo

Tel.: 925 267 070  
e-mail: dp.fomento\_to@jccm.es

www.castillalamancha.es



	(a eliminar)	(a incorporar)
<p>En cuanto al <b>AMBITO DE APLICACIÓN:</b></p> <p><b>SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b></p>	<p><b>5.3.1.- NORMA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.</b></p> <p><b>1.- Ambito de aplicación.</b></p> <p>Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de régimen común.</p> <p>No se incluyen los terrenos especialmente protegidos que se regirán por su normativa propia.</p>	<p>1.- Ambito de aplicación</p> <p>Serán de aplicación las presentes Normas en los terrenos clasificados como Suelo No urbanizable de régimen común. No obstante, para aquellos terrenos comprendidos en los ámbitos siguientes:</p> <p>(.....)</p> <p><b>(En este apartado se recoge una relación de ámbitos propuestos por el organismo responsable de Patrimonio, ver texto completo)</b></p> <p>(.....)</p> <p>Será necesario, previa a la concesión de licencia municipal de obras o calificación urbanística, según proceda, la emisión de la correspondiente autorización del Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural en virtud de lo establecido en los artículos 27, 48 y 50 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.</p>
<p>En cuanto a las condiciones de <b>USO</b></p>	<p><b>2.- Condiciones de uso</b></p> <p><b>a) Uso característico:</b> <i>Instalaciones agropecuarias</i></p> <p><b>b) Uso compatible:</b> <i>Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.</i> <i>Vivienda unifamiliar aislada.</i></p> <p><b>c) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores...</b></p>	<p>2.- Condiciones de uso.</p> <p>Uso característico: Instalaciones agropecuarias.</p> <p>Podrán realizarse los usos, actividades y actos autorizables establecidos en el Régimen del Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbanística de Castilla-La Mancha, Reglamento de Planeamiento y el Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Además, deberán adecuarse a los requisitos sustantivos de las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico definidos en la Orden 4/2020 de 8 de enero de la Consejería de Fomento. El procedimiento para la obtención de estas autorizaciones será el que se regula en el título V del Reglamento de Suelo Rústico.</p>
<p>Altura máxima de las construcciones</p>	<p><b>3.- Condiciones de volumen.</b></p> <p>Retranqueos: Las edificaciones, cercados o vallados de los predios, en contacto con los caminos públicos, pasos o carriles, deberán situarse a una distancia mínima de 15 m. del eje de dichas vías.</p> <p>Altura de la edificación: 2 plantas, 6 m.</p> <p>Esta altura vendrá condicionada por las determinaciones del artículo 73 b. de la Ley del Suelo.</p>	<p><b>(En cuanto a retranqueos no varía)</b></p> <p>Altura de la edificación: Las edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cubierto superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos.</p>
<p>En cuanto a las condiciones de <b>Tramitación</b></p>	<p><b>4.-Condiciones de tramitación.</b></p> <p>Las instalaciones agropecuarias exigirá el otorgamiento de la calificación urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y con la solicitud de licencia del Ayuntamiento.</p> <p>Para el resto de las instalaciones y edificaciones comprendidas entre los usos compatibles deberá solicitarse autorización, previa a la concesión de la licencia, a la comisión Provincial de Urbanismo, en cumplimiento de la ley del Suelo.</p>	<p><b>4.-Condiciones de tramitación.</b></p> <p>El procedimiento para la obtención de estas autorizaciones será el que se regula en el título V del Reglamento de Suelo Rústico.</p>



#### **4. CONSIDERACIONES**

A la vista del contenido de la documentación aportada, se consideran cumplimentadas las cuestiones relativas a las determinaciones que afectarían a la ordenación estructural (OE), según el art. 24.1 del TRLOTAU, a las determinaciones de la ordenación detallada (OD), según el art. 24.2 del TRLOTAU, a la tramitación (T), según el art. 34 y siguientes del TRLOTAU, a los informes sectoriales (S) por razón de su tramitación, y finalmente, a la documentación aportada (D), según el art. 30 del TRLOTAU.

#### **5. CONCLUSIONES**

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU y en los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que la Comisión de Concertación emite **Informe Único de Concertación Interadministrativa** sobre el expediente **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DE LAS NNSS DE NOBLEJAS (EXpte 09/22 PL)**, promovido por este Ayuntamiento.

En Toledo, 14 de diciembre de 2022.



Castilla-La Mancha



## ANEXO III

(C.C.I. 14-12-22)

### **1.3.- YELES. EXPTE. 20/21 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NNSS.**

Este informe se emite, conforme a los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al tratarse de un instrumento de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística de un municipio de menos de 10.000 habitantes, con la finalidad de facilitar la concertación interadministrativa.

Con fecha de registro **1 de agosto de 2022**, número **2825232**, se solicitó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº5, de las NNSS de Yeles, elaborada con fecha **julio de 2022**.

Como respuesta a la misma, mediante oficio de este Servicio, con fecha de firma **22 de agosto de 2022**, se le indicó la necesidad de seguir el procedimiento del artículo 36 del TRLOTAU 1/2020, entre ellos, el informe de Concertación Interadministrativa.

Posteriormente, con fecha de registro **29 de septiembre de 2022**, número **3457863**, se solicita la emisión del informe de Concertación Interadministrativa.

#### **1. ANTECEDENTES:**

-Planeamiento vigente en el municipio: Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el **13 de julio de 1998**. Existen cuatro modificaciones posteriores.

-Población: 5779 habitantes. Año 2021. Fuente INE.

#### **2. TRAMITACIÓN:**

-**Informes del Servicio de Urbanismo**:

-Informe, **22 de noviembre de 2022**, que informa el documento técnico de **julio de 2022**.

-**Concertación Interadministrativa**. Con fecha de registro **29 de septiembre de 2022**, número registro **3457863**, se solicitó el inicio del trámite de concertación interadministrativa por el Ayuntamiento.

-**Información pública**. La Modificación Puntual Nº5 de Yeles, ha sido sometida a información pública en el DOCM, el **29 de abril de 2022**, y en el periódico ABC, el día **22 de abril de 2022**.

-**Aprobación Inicial**. Realizada, durante la sesión celebrada el **28 de julio de 2022**, mediante acuerdo de Pleno.

-**Trámite medioambiental**. La **Modificación Puntual Nº5**, se encuentra en procedimiento de Evaluación Ambiental, con número de expediente **PLA-SC-21-0463**. Como resultado del trámite de consulta medioambiental, los informes existentes en el expediente son:

-**OCTUBRE/2021. INFORME**. Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha.

-**08/11/2021. INFORME**. Dirección General de Carreteras. Consejería de Fomento.



En el expediente se aprecian los siguientes informes sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	Observaciones / Conclusión
1. Municipio colindante.	<p>-22/11/2021.- <b>INFORME TORREJÓN DE VELASCO.</b> No hay afecciones.  <b>Deberán constar en el expediente las solicitudes a TODOS los municipios colindantes.</b></p>
<p>2. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha.  <b>Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.</b></p>	<p>-29/12/2021.- <b>INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE.</b> En el que se relacionan los siguientes aspectos a revisar y subsanar:</p> <p><i>“-Planos que reflejen el estado actual del territorio e infraestructura viaria afectado por la actuación urbanística, con identificación de las carreteras estatales afectadas, con especial atención a sus conexiones, documentación en la que conste su denominación, PP.KK, escala gráfica y numérica (al menos 1:2000), indicando las líneas de protección de las carreteras estatales afectadas.</i></p> <p><i>-Planos que reflejen la actuación urbanística prevista, en los que...se contemple la zonificación y accesos previstos, carreteras del Estado con sus enlaces y/o intersecciones, elementos funcionales, y sus zonas de protección, indicando la arista exterior de la explanación y de la calzada a partir de las cuales se han acotado.</i></p> <p><i>-Estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia del tráfico inducido por los desarrollos previstos en el nivel de servicio de las carreteras estatales (actual y en el año horizonte (20 años después de la puesta en servicio)).</i></p> <p><i>-Ante la posibilidad del aumento de la servidumbre de ruido generada por el aumento del tráfico provocado por el desarrollo, se debe determinar la zona de afección acústica de las carreteras estatales sobre el ámbito del desarrollo urbanístico, tanto en la situación actual como en el año horizonte con la ejecución del sector. En el caso de que la previsión de la servidumbre de ruido que se pueda producir de acuerdo con el estudio de tráfico, supere los umbrales establecidos, se deberán de diseñar y justificar las medidas correctoras en un modelo para la compatibilidad de los usos afectados por la servidumbre acústica...”</i></p> <p>-11/05/2022.- <b>INFORME TÉCNICO FAVORABLE CONDICIONADO.</b> En el que se dan por subsanados los apartados del informe anterior relativos a la solicitud de planos y la servidumbre de ruidos.</p> <p>Respecto al Estudio de tráfico y capacidad de tráfico, la MP-05 se condiciona de la siguiente forma:</p> <p><i>“1. Los instrumentos que desarrollen el sector objeto de la modificación puntual deberán ser preceptivamente informados por este Ministerio conforme a los establecido en el artículo 16.6. de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras donde se comprobará lo requerido en el artículo 36.9 de la citada Ley, que dice:</i></p> <p><i>“La solicitud de accesos o cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico en caso de una afección significativa de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio V de seguridad viaria de las carreteras afectadas. En caso contrario, la solicitud de acceso deberá ser denegada”</i></p> <p><i>El desarrollo pretendido puede implicar una alteración en el nivel de servicio y de seguridad de las carreteras estatales afectadas que será necesario evaluar mediante un Estudio de Tráfico y Capacidad.</i></p> <p>...</p>



	<p><i>En la ficha del sector deberá añadirse en el punto D. 12 que la actuación, "deberá solicitar el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana."</i></p>
<p>3. Dirección General de Carreteras y Transportes Consejería de Fomento.</p>	<p><b>-08/11/2021.- INFORME TÉCNICO.</b> Este informe forma parte del trámite de consultas del expediente de medio ambiente, <b>PLA-SC-21-0463</b>. Puesto que hay afecciones urbanísticas, en el punto 4.2. dice: <u>"desde el punto de vista urbanístico y su relación con las carreteras autonómicas, se detallan los conceptos y criterios que deben quedar claramente definidos en los documentos que compongan la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yeles"</u>.</p> <p>Es evidente que el documento informado, no incluyó las determinaciones urbanísticas y en materia de carreteras necesarias, limitándose a las medioambientales.</p> <p><b>-24/06/2022. – INFORME TÉCNICO.</b> Se estructura en los siguientes apartados:</p> <p><b>1. ANTECEDENTES.</b>  <b>2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA.</b>  <b>3. CARRETERAS AUTONÓMICAS.</b>  <b>3.1. Carreteras existentes.</b> CM-41. Categoría Básica Alta Capacidad Autovía de la Sagra.  <b>3.2. Carreteras en Proyecto.</b> La autovía CM-41, Autovía de la Sagra, en su tramo II, es un proyecto aprobado por esta Dirección General de Carreteras, ejecutado parcialmente, cuya construcción se encuentra pendiente de finalizar.</p> <p><b>4-INFORME TÉCNICO.</b> En el que se expone lo siguiente:</p> <p><u>"Tal y como se expuso en el anterior informe de fecha 8 de noviembre de 2021, como criterio general, si se consideran convenientes nuevos accesos a la red autonómica, se deberán incorporar los esquemas de los nuevos accesos previstos a las distintas carreteras que permiten conectar con los desarrollos planteados en suelo urbanizable, para de esta forma poder estudiar su viabilidad.</u></p> <p><u>En el caso concreto que nos ocupa, el acceso tiene unas particularidades importantes, entre las que se encuentran que la conexión es con la autovía CM-41 y que afecta a varios desarrollos urbanísticos.</u></p> <p><u>Como paso previo al desarrollo de la documentación urbanística prevista en la Modificación Puntual nº5 de Yeles (Toledo), es fundamental verificar la viabilidad del enlace proyectado, por lo que se recomienda que, antes de la presentación definitiva de dicho enlace, se coordine previamente con esta Dirección General de Carreteras.</u></p> <p><u>A tal fin, se debe elaborar y aportar un estudio básico del mismo, en el que se incluya el trazado en planta y alzado de los viales, (ramales, eje principal y glorietas) y un análisis del drenaje. Todas las actuaciones de la Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yeles que afecten a carreteras autonómicas, así como las aclaraciones que sobre el contenido de este informe pudieran ser necesarias, se coordinarán con la Dirección General de Carreteras."</u></p>
<p>4. Delegación Provincial. Consejería de Fomento.</p>	<p><b>22/11/2022.- INFORME TÉCNICO</b> del Servicio de Planeamiento correspondiente al Art.135.2b RP.</p>
<p>5. Diputación de Toledo.</p>	<p><b>-09/06/2021. - INFORME TÉCNICO.</b> Este informe forma parte del trámite de consultas del expediente de medio ambiente, <b>PLA-SC-21-0463</b>. No hay afecciones.</p>

Punto 1.3- Página 3



<p>6. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. ADIF.</p>	<p><b>-28/06/2021. - INFORME TÉCNICO CONDICIONADO.</b> Informa el Documento Ambiental Estratégico simplificado.</p> <p>En el mismo, se identifican las afecciones ferroviarias, consistentes en línea AVE-Madrid-Sevilla Tramo: Yeles-La Sagra y línea desmantelada Madrid-Ciudad Real, así como la aplicación a la misma de los artículos 12 y siguientes de la Ley 38/2015.</p> <p>En la disposición <b>QUINTA</b> se dice: <u>"No se ha observado incidencia de esta modificación planteada sobre las instalaciones de Adif, recordándole que dentro de la zona de afección ferroviaria únicamente serán permitidas obras de mantenimiento de las edificaciones existentes, sin que se autoricen ampliaciones o nuevas construcciones, remitiéndose en todos los casos a la normativa establecidas y a las consideraciones indicadas en este informe."</u></p> <p>A continuación, se indica una serie de recomendaciones a tener en cuenta. Entre ellas:</p> <p><b>"SEXTA.-</b> <u>El Documento Ambiental Estratégico Simplificado...deberá hacer referencia a la Normativa aplicable respecto al uso y la protección de las infraestructuras ferroviarias, Ley 38/2015,...</u></p> <p><b>SÉPTIMA.-</b> <u>...Asimismo, se aconseja que por motivos de seguridad y para disminuir el riesgo de incendios, se utilicen especies de baja combustibilidad y que los árboles se distribuyan lo más alejados posible de la vía.</u></p> <p><u>Además, deberá tenerse en cuenta que durante las obras que se realicen en zonas colindantes con el ff.cc. pueden producirse actuaciones que den lugar a la generación de polvo, que al disminuir la visibilidad que puede afectar de manera negativa a la seguridad en la circulación de los trenes, por lo tanto, se recomienda tomar las medidas oportunas para reducir la emisión de polvo y partículas en suspensión, especialmente en días de fuertes vientos.</u></p> <p><b>OCTAVA. –</b> <u>Debemos indicar que, la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario determina concretamente que en las actuaciones colindantes con el ferrocarril, al margen de cualquier actuación que se haga en la zona de afección ferroviaria, será preceptiva la instalación del correspondiente cerramiento-tipo a lo largo de la línea de contacto con el ferrocarril, y a adecuada conservación del mismo, a cargo del Promotor, Agente Urbanizador o titular de la instalación, siempre con la previa autorización de Adif.</u></p> <p><u>Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obras, instalaciones o desarrollos urbanísticos que se realicen dentro de las zonas de protección del ferrocarril, contar con la Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias..."</u></p>
<p>7. RED ELÉCTRICA ESPAÑOLA</p>	<p><b>-30/06/2021. - INFORME TÉCNICO CONDICIONADO.</b> En el que se indica la existencia de una línea de transporte de energía eléctrica a 400 KV D/C Arañuelo - Morata 1 y 2.</p> <p>A continuación, se condiciona de la siguiente forma: <u>"En virtud de lo anterior, rogamos se tenga en cuenta esta instalación en el plan de referencia...cualquier afección sobre la línea y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con el contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000...</u></p> <p><u>...Para las líneas aéreas..."queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los</u></p>



	<p><i>conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.”</i></p> <p><i>La citada franja tiene una anchura, considerando un vano medio, de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea...”</i></p>
<p>8. Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de comunicación audiovisual. Ministerio de asuntos económicos y transformación digital.</p>	<p><b>19/04/2021. INFORME TÉCNICO FAVORABLE.</b> Se estructura en los siguientes apartados:</p> <p><b>1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR,</b> en el que se señala que no se observado falta de alineamiento de la <b>MP-05</b>, respecto a la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.</p> <p><b>2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.</b></p> <p><b>3) CONCLUSIONES.</b> En las que se expresa en sentido favorable del informe.</p> <p><b>4) EFECTOS DEL PRESENTE INFORME.</b> En el que se remarca que el informe solo tiene los efectos previstos en los <i>artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014</i>, General de Telecomunicaciones.</p>
<p>9. Dirección General de Infraestructura. Ministerio de Defensa.</p>	<p><b>07/07/2021. INFORME TÉCNICO FAVORABLE CONDICIONADO.</b> En el que se establece la siguiente condición:</p> <p><i>“No obstante, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa.”</i></p>
<p>10. Servicio de Cultura. Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo</p>	<p><b>30/11/2021. INFORME TÉCNICO CONDICIONADO.</b> En el que se indica:</p> <p><i>“Según los datos existentes en la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, los terrenos objeto de la modificación, se encuentran afectados por el ámbito de prevención “B7. La Quintana y B.8. Casas Viejas” según consta en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de Yeles...”</i></p> <p><i>Todos estos datos justifican la necesidad de aplicar de manera preventiva el artículo 48 de la Ley 4/2013...de Patrimonio Cultura de Castilla La Mancha, debiendo realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones, para poder identificar, describir y valorar los efectos de dicho proyecto de obra sobre el Patrimonio Cultural, evaluando su correspondiente viabilidad/compatibilidad y medias correctoras”.</i></p>
<p>11. Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.</p>	<p><b>11/10/2021.- INFORME TÉCNICO.</b> Se estructura en los siguientes apartados:</p> <p><b>1. EXISTENCIA DE RECURSO HÍDRICO.</b> En el que se concluye: <i>“A la vista de lo expuesto, se considera que, en este momento, existe recurso suficiente en la UDU “Sistema Picadas I” (SAT05A08) siempre que no supere la asignación de 11,58 hm<sup>3</sup>/año considerada en el Plan Hidrológico para el horizonte 2021.”</i></p> <p><b>2. SITUACIÓN CONCESIONAL.</b> En el que se relaciona lo siguientes situación:</p> <p><i>“Con número de expediente 51213/06 (C-0214/2006) y fecha 23 de mayo de 2006, Aguas de Castilla-La Mancha (actualmente Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha) presentó una solicitud de concesión de aguas superficiales del río Tajo (embalse de Almoquera) y del río</i></p>



Alberche (embalse de Picadas) con destino a uso abastecimiento de 83 municipios de la provincia de Toledo.

Mediante resolución de fecha 3 de marzo de 2011, este Organismo resolvió otorgar la concesión por un volumen máximo anual total de 47,3 hm<sup>3</sup>, distribuidos de la siguiente forma: del río Tajo (embalse de Almoguera), un volumen máximo anual de 20 hm<sup>3</sup>, y un caudal máximo instantáneo de 635 l/s; del río Alberche (embalse de Picadas), un volumen máximo anual que junto con la derivación anterior, no podría superar los 47,3 hm<sup>3</sup>, y un caudal máximo instantáneo de 1500 l/s....”

**3. AFECCIÓN A CAUCES PÚBLICOS.** En el que se deduce lo siguiente:

“Analizada la documentación adjunta, así como la cartografía oficial y la fotografía aérea disponible, se infiere que la superficie objeto de Modificación Puntual nº5 de las Normas Subsidiarias de Yeles (Toledo) se encuentra fuera de la zona de policía de cauces de dominio público, a más de 300 metros del cauce más próximo, el río Guatén.

Del mismo modo se ha comprobado que el ámbito de la Modificación Puntual nº5, estaría fuera de la zona de flujo preferente y zona inundable por la máxima crecida extraordinaria de 500 años de periodo de retorno del río Guatén...”

**4. VERTIDOS DE AGUAS PLUVIALES, ALVIADEROS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO Y VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.** En el que se establecen las siguientes condiciones técnicas y administrativas específicas:

• **“La Mancomunidad de Municipios de la Sagra Alta dispone de autorización otorgada con fecha 24 de mayo de 2005 y revisada por última vez con fecha 10 de mayo de 2017, para efectuar el vertido de aguas residuales procedentes de la EDAR conjunta que da servicio a los municipios de Ugena, Yeles, Esquivias y Norte de Illescas, al río Guatén, en el término municipal de Yeles (Toledo) (Expte. AV-0101/2004 – 262.092/04).**

• **En consecuencia con lo anterior, dado que una de las alternativas planteadas es que las aguas residuales que se generen en el nuevo sector del municipio de Yeles se conduzcan junto con las del resto del núcleo urbano de Yeles a las infraestructuras existentes, que finalizan en la EDAR Ugena, Yeles, Esquivias e Illescas Norte, previamente a la conexión del sector a las citadas infraestructuras, deberá quedar garantizado que dichas instalaciones tienen capacidad suficiente para asumir los nuevos caudales, o ser ampliadas en caso de que fuera necesario.**

**La Mancomunidad de Municipios de la Sagra Alta deberá solicitar la revisión de autorización de vertido de la que es titular, para incluir el flujo del citado sector.**

• **Con carácter general, esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación o desarrollo urbanístico, cuando exista la posibilidad de conexión a las infraestructuras existentes y éstas tengan capacidad para asumir las aguas residuales generadas.**

• **Actualmente, no consta que se encuentre en tramitación ni se haya solicitado ninguna autorización de vertido para las nuevas instalaciones de depuración, que, de acuerdo con lo indicado en la documentación aportada se encuentran en licitación.**



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>De acuerdo con lo establecido en el artículo 245 del RDPH, la autorización de los vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales, corresponden al órgano autonómico o local competente. <b>Por tanto, los vertidos industriales que se realicen a los colectores deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza de vertidos de aguas residuales de la Mancomunidad de Municipios de la Sagra Alta vigente.</b></u></li> </ul> <p><u>No obstante, los vertidos al saneamiento municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización por el órgano autonómico o local competente.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En todo caso, <b>deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 259 ter y en las disposiciones adicional segunda y transitoria tercera del Reglamento del Dominio Público Hidráulico</b> en relación con los sistemas de saneamiento que puedan originar desbordamientos en episodios de lluvia.</u></li> <li>• <u>En caso de que las actuaciones conlleven la modificación de algún punto de desbordamiento declarado o la ejecución de un nuevo aliviadero, <b>el titular de la autorización de vertido deberá presentar el Formulario 5.1</b> debidamente cumplimentado con los nuevos datos.</u></li> <li>• <u>El caudal aliviado procedente de éstas infraestructuras <b>deberá conducirse hasta el dominio público hidráulico.</b> En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.</u></li> <li>• <u>Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a las depuradoras <b>deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.</b></u></li> </ul> <p>Por último, se señalan condiciones generales, relativas a las redes separativas de saneamiento, afecciones a infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico, afección a los cauces receptores, incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana y vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración.</p> <p><b>5. AFECCIÓN A MASAS DE AGUA PROTEGIDAS.</b> En el que se comprueba que no se ha declarado ninguna reserva hidrológica en la zona de actuación.</p> <p>Se señala: <u>"No obstante se comprueba que, el ámbito está incluido en la zona de Captación de las Zonas Sensibles identificad con el código ESCM572 y denominada "Embalse Castrejón"...a los efectos previstos en el Real Decreto-Ley 117/195..y de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II del Real Decreto 509/1996..."</u></p>
12. Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha	<p><b>- JULIO//2021.- INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE.</b> En el que se concluye:</p> <p><u>"En relación al abastecimiento, IACLM ha comprobado que la documentación aportada por el Ayuntamiento de Yeles indica las necesidades específicas de la actividad propuesta, si bien se ha detectado que la dotación utilizada en los cálculos (2.000 m3/ha) se considera baja en consonancia con el desarrollo previsto y los cálculos de demanda realizados por IACLM atendiendo a las dotaciones previstas en el Plan Hidrológico del Tajo. Como resultado, se considera que la previsión de demanda de agua potable, aún considerando una demanda exclusivamente para uso sanitario de los empleados, sería mayor (166.440 m3/año) que la prevista en la documentación.</u></p>



No obstante, dado el caudal demandado por esta actuación y según los planes y programas informados hasta la fecha de los municipios integrantes del sistema de abastecimiento de Picadas I, IACLM se ve en la necesidad de solicitar al Ayuntamiento...información pormenorizada de los desarrollos ejecutados, previstos o archivados en el municipio, con sus demandas concretas y se establezcan horizontes temporales y/o prioridades entre los mismos, ya que en el caso de desarrollarse todos ellos el sistema de abastecimiento de Picadas I se encontraría al límite de su capacidad.

En relación a la depuración, IACLM actualmente no presta el servicio a Yeles, por lo que no puede informar acerca de la capacidad de depuración de las infraestructuras actuales de este municipio.

Además de las indicaciones realizadas anteriormente respecto al abastecimiento y depuración, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento..."

**- OCTUBRE//2021.- INFORME TÉCNICO DESFAVORABLE.** Es el informe incluido en el trámite de consulta medioambiental, **PLA-SC-21-0463**.

Las conclusiones son las siguientes, prácticamente iguales al anterior:

"En relación al abastecimiento, IACLM ha comprobado que la documentación aportada indica las necesidades específicas de la actividad propuesta, si bien se ha detectado que la dotación utilizada en los cálculos (2.000 m3 /ha) se considera baja en consonancia con el desarrollo previsto y los cálculos de demanda realizados por IACLM atendiendo a las dotaciones previstas en el Plan Hidrológico del Tajo. Como resultado, se considera que la previsión de demanda de agua potable, aún considerando una demanda exclusivamente para uso sanitario de los empleados, sería mayor (166.440 m3/año) que la prevista en la documentación.

No obstante, dado el caudal demandado por esta actuación y según los planes y programas informados hasta la fecha de los municipios integrantes del sistema de abastecimiento de Picadas I, IACLM se ve en la necesidad de solicitar al Ayuntamiento de Yeles información pormenorizada de los desarrollos ejecutados, previstos o archivados en el municipio, con sus demandas concretas y se establezcan horizontes temporales y/o prioridades entre los mismos, ya que en el caso de desarrollarse todos ellos el sistema de abastecimiento de Picadas I se encontraría al límite de su capacidad.

En relación a la depuración, IACLM actualmente no presta el servicio a Yeles, por lo que no puede informar acerca de la capacidad de depuración de las infraestructuras actuales de este municipio.

Además de las indicaciones realizadas anteriormente respecto al abastecimiento y depuración, deberán tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas debe repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

Todo lo anterior se hace constar únicamente a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del Agua de la Comunidad Autónoma de CastillaLa Mancha, sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la



	<p><u>Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos”.</u></p>
<p>13. Secretaria General. Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales. <b>Servicio de Accesibilidad.</b></p>	<p><b>-12/12/2022. INFORME NÚMERO 1.</b> En el <u>apartado 5. Conclusiones</u>, se expone lo siguiente:</p> <p><u>“Una vez revisada la documentación aportada, se observa que el carácter de la modificación planteada no supone afección en materia de Accesibilidad.</u></p> <p><u>No obstante, se hace la observación de que a fecha de emisión de este informe la Orden VIV/561/2010 se encuentra derogada, siendo de aplicación, la Orden TMA/851/2021, por lo que se deberá actualizar las referencias a dicha normativa en las fichas de desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable.</u></p> <p><u>Lo que se manifiesta a efectos de emisión del Informe de Concertación en aplicación del art. 10.1.a del TRLOTAU, y del art. 135.2.b del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.”</u></p>

### 3. INFORME DELEGACIÓN PROVINCIAL EN TOLEDO (22/11/2022)

#### 3.1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

- Se debe aportar el anuncio del periódico ABC, del día **22 de abril de 2022**, compulsado.
- A la vista de estos **informes sectoriales**, se deben recabar o subsanar los siguientes:
  - El informe del órgano competente en materia de **carreteras autonómicas**, se debe recabar nuevamente, ya que debe estudiar la viabilidad del viario planteado. Se debe someter el último documento técnico aprobado.
  - Los informes del órgano competente en materia de agua, **IA-CLM**, son **desfavorables**, al mostrar su disconformidad con el cálculo de la demandad hídrica, motivado por no corresponder con los criterios del **Plan Hidrológico del Tajo**. Se debe someter el último documento técnico aprobado.
  - El informe del órgano competente en materia de **Infraestructuras Ferroviarias**, se debe recabar nuevamente, ya que se limita a informar el **Documento Ambiental Estratégico**.
- En todo caso, se incluirá en el documento técnico las **condiciones** señaladas en todos los informes sectoriales emitidos.
- En cuanto al trámite medio-ambiental, hay un expediente abierto con número **PLA-SC-21-0463**. Tras consulta de la plataforma **NEVIA**, se observa que este trámite no está concluido. Una vez que se emita la **Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria**, se deberá elaborar la Memoria Ambiental, que deberá ser parte del contenido de la Modificación Puntual, tal y como señala el artículo 30 del TRLOTAU 1/2010.
- Por otra parte, se debe recabar informe de los municipios colindantes de **Illescas y Numancia de La Sagra**, que se encuentran especialmente afectados por el desarrollo previsto. En particular, en cuanto a los accesos, que se pretenden realizar por el sector, ya desarrollado de Illescas, y por el acceso previsto en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual N°12 de Numancia de La Sagra.
- Por último, se justificará porque la innovación no es un supuesto que da lugar a revisión, tal y como se define en el artículo 40 del TRLOTAU 1/2010. Entre ellos, se debería señalar si afecta o no a los elementos fundamentales del modelo o solución planteado en las **NNSS-1998**.



**3.2. DOCUMENTO TÉCNICO. CONSIDERACIONES GENERALES.** Sin perjuicio de un análisis más detallado y sobre cuestiones formales, se deben reconsiderar las siguientes cuestiones que tienen que ver con el modelo territorial:

1. Evolución urbana y ocupación del territorio. La Modificación señala que es acorde al modelo territorial propuesto en el futuro POM, sin hacer mención expresa a su contenido.

Al respecto, se debe detallar en que consiste este **modelo territorial**, debiendo indicar las directrices establecidas en el mismo. Además, se justificará, que la Modificación Puntual sigue estas directrices y que es coherente con las mismas.

Por otro lado, al tener incidencia supramunicipal, se debe reflejar la ordenación del entorno. Así pues, en los planos de ordenación se señalará la ordenación detallada existente del sector de Illescas y la prevista en el sector de Numancia de Las Sagra. Se indicarán las nuevas conexiones.

2. Clasificación del suelo. Se deberá justificar la necesidad de reclasificar tal cantidad de suelo rústico a suelo urbanizable, ya que todavía existe suelo industrial, clasificado como urbanizable por las **NNSS-1998**, que se encuentra vacante.

Uno de los motivos que señala la **MP-05** para tal clasificación, es por la existencia de una fuerte demanda industrial. Sin embargo, esto no cuadra con la existencia de suelos vacíos, que supuestamente deberían estar ya ocupados por esta fuerte demanda.

3. Delimitación preliminar de sectores. Se trata de un nuevo sector que se añade a los ya delimitados por las **NNSS-1998**. Se debería fijar un orden básico de prioridades de todos los sectores, y regular las condiciones, a satisfacer, para que sea posible su programación.

4. Uso global mayoritario, definición de la intensidad edificatoria. Área de reparto y fijación del aprovechamiento tipo. A la hora de definir los usos, se considerará la definición del Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al área de reparto delimitada, que coincide con el nuevo sector, deberá cumplir con las condiciones señaladas por el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento, respecto a los sectores urbanizables industriales delimitados por las **NNSS-1998**.

5. Sistemas Generales. En la documentación gráfica se deben señalar los **Sistemas Generales**. Por ejemplo, se desconoce la ubicación de los Sistemas Generales Interiores.

Por otra parte, el acceso previsto por la **CM-41**, se realiza por una **infraestructura**, que está prevista en la Modificación Puntual nº12 de Numancia de La Sagra. Se debería prever este condicionante para el desarrollo del sector planteado o prever su forma anticipada de obtención.

En todo caso, se debe indicar la forma de obtención de los Sistemas Generales. Se debe aportar plano OE-4: Sistemas Generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto, con el contenido de la NTP-2010.



6. El abastecimiento de agua potable se pretende resolver utilizando las infraestructuras existentes, consistentes en un depósito municipal, que es servido por uno de los depósitos municipales, con un volumen de **750 m3**.

Se debe acreditar la suficiencia y capacidad de la red principal y depósitos existentes, para la demanda calculada de **966.29 m3/día**.

A continuación, se indica que la distribución se realiza mediante estación de bombeo y tubería. Esto se debe reflejar en el plano OE-5: Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios, con el contenido indicado en la NTP-2010.

Por otra parte, en materia de saneamiento, se indica que el sector se conectará directamente al sistema de depuración existente o a la nueva EDAR en caso de que esté finalizada su construcción.

Al ser un instrumento de planeamiento, se debe proponer una solución y no describir posibles alternativas. Se reflejará la solución en el plano OE-5.

En cualquier caso, se acreditará la suficiencia de las infraestructuras existentes o de la nueva EDAR.

En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto por los Organismo competentes en estas materias.

#### 4. CONSIDERACIONES:

Se debe solicitar informe a todas las Administraciones y Organismos que puedan verse afectados por la Modificación Puntual. Una vez emitidos los informes se emitirá Certificado de Secretaría, en el que se indique que no hay más Administraciones afectadas.

Igualmente, se deben subsanar todas las cuestiones recogidas en este informe y en los sectoriales. Sobre el documento resultante se emitirá Certificado de Secretaría, en el que se acredite que la modificación no da lugar a nueva información pública, tal y como señala el artículo 36.2. del TRLOTAU 1/2010.

#### 5. CONCLUSION.

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 tanto, la Comisión de Concertación emite **informe único de concertación interadministrativa** sobre el expediente de **MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DE LAS NNSS DE YELES (Exp. n° 20/21 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, a 14 de diciembre de 2022.



Castilla-La Mancha



## ANEXO IV



## C.C.I. TOLEDO - 14.12.2022

**1.4. CUERVA. EXP. 08/19 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTANDO A LA CLASIFICACIÓN DE TODO EL SUELO RÚSTICO.**

Mediante escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cuerva de fecha 04/3/2020, y registrado en la D.P. de la Consejería de Fomento el 21/02/2019, nº/entrada 542040, se ha recibido el expediente administrativo de la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuerva.

La Modificación Puntual (MP) propuesta está promovida por el propio Ayuntamiento, y dado que afecta determinaciones de la ordenación estructural vigente, procede en virtud del art.10 del TRLOTAU la emisión con carácter vinculante del siguiente

**INFORME****1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN:**

**Planeamiento urbanístico vigente:** NN.SS.91 b)(91/95) (CPU 27/02/1997)

**Población:** 1277 habitantes (INE 1 enero 2021)

**Promotor:** Ayuntamiento de Cuerva.

**Objeto:** la modificación de los varios parámetros que afectan a las construcciones en Suelo Rustico (*Suelo No Urbanizable* según la nomenclatura de las Normas Subsidiarias)

**2. TRAMITACIÓN:**

El Ayuntamiento ha enviado documentación de la modificación puntual con fecha de entrada 21/02/2019, 07/06/2019 y 19/10/2020.

Documentación aportada por el Ayuntamiento:

-La memoria Informativa y la memoria justificativa realizadas por el del Técnico redactor en el que se informa, justifica y detalla la modificación, así como el documento refundido de las paginas afectadas de la normativa municipal con las nuevas determinaciones.

Constan ya en el expediente las siguientes solicitudes e informes de concertación:

INFORMES SECTORIALES	Solicitud	Fecha remisión/entrada de informes. OBSERVACIONES
Confederación Hidrográfica del Tajo.	29/01/2021	26/04/2021. Informe de varios aspectos de su competencia: el recurso hídrico, afecciones a cauces, vertidos y afecciones a masas de agua protegidas.
Agencia del Agua	NO CONSTA	Deberá recabarse.
Consejería de Desarrollo Sostenible.	27/01/2021	08/02/2021 Informe indicando: "no requiere ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica"
Consejería de Fomento D.P. de Toledo.		13/03/2019 Informe sobre correcciones técnicas determinantes de la viabilidad de la propuesta. 01/12/2020 Indicações de cambios normativos y tramitación a seguir.
Consejería de Fomento D.G. Carreteras	19/07/2018	19/09/2018. Solicita que se grafie las zonas de dominio público y de servidumbre en los planos, y que se indiquen



INFORMES SECTORIALES	Solicitud	Fecha remisión/entrada de informes. OBSERVACIONES
		de forma inequívoca las carreteras existentes. También piden la reclasificación del suelo afectado por las carreteras como de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
D.P. Educación, Cultura, Deporte. S. de Cultura.	29/01/2021	11/03/2021: Informe favorable, con consideraciones.
Consejería de Bienestar Social.	06/02/2021	02/06/2021: Informe en el que indican que no hay afección en materia de accesibilidad
Consejería de Sanidad.	29/01/2021	05/02/2021, informe indicando que no se aprecian inconvenientes de tipo sanitario en la modificación propuesta.

AYUNTAMIENTOS LÍMITROFES	
<b>Menasalbas</b>	No consta, deberá solicitarse.
<b>Gálvez</b>	No consta, deberá solicitarse.
<b>Totánés</b>	No consta, deberá solicitarse.
<b>Pulgar</b>	No consta, deberá solicitarse.
<b>Las Ventas con Peña Aguilera</b>	No consta, deberá solicitarse.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN.

#### Objeto de la modificación.

La modificación del texto aprobado con anterioridad a la actual normativa autonómica en materia de suelo, por ello, se pretende la adaptación de los parámetros exigibles a las condiciones para la edificación a la actual normativa. De forma genérica, se pretende la adaptación a la Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por la posterior Orden de 01-02-2016.

Al Ayuntamiento se le ha indicado, en informe de fecha 01/12/2020, que dicha normativa fue derogada y sustituida por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, entre otras modificaciones normativas que le afectarían.

#### Modificación

Para conseguir el objetivo perseguido, se modifican los artículos, 3.6 y 3.8 de las Normas Subsidiarias.



#### 4. CONSIDERACIONES.

(Las incluidas en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 01-12-2020)

- El texto propuesto ha intentado transcribir la ITP, {Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP)}. Dicha normativa fue derogada y sustituida por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- También informar que el art. 10 del Reglamento de Suelo Rustico ha sufrido una modificación en su redacción incluyendo nuevas excepciones.
- En cualquier caso, se informa que el expediente de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POM deberá tramitarse con arreglo a la normativa en vigor, siendo preciso la realización del trámite correspondiente a la Concertación Administrativa prevista en el Art.10 del TRLOTAU con carácter previo a la Aprobación Inicial de la misma.

Si alguno de los informes que figuran en la tabla del apartado 2. *TRAMITACIÓN* no constaran en el expediente municipal, puede solicitarse copia a esta Delegación Provincial.

#### 5. 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 la Comisión de Concertación emite **informe único de concertación interadministrativa** sobre el expediente **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DE LAS NNSS DE CUERVA (EXPTE 08/19 PL)**, promovido por el Ayuntamiento de Cuerva haciendo referencia a las consideraciones indicadas en el apartado anterior y a las observaciones reflejadas de los distintos informes sectoriales emitidos.

Lo que se informa en Toledo, a 14 de diciembre de 2022.



## ANEXO V



C.C.I.: 14-11-2022

### **1.5.- LA VILLA DE DON FADRIQUE. EXPTE. 036/22 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UA 7.1, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE DON FADRIQUE.**

En relación con el **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UA-7.1** (en adelante PERIM), **EXPTE 036/22 PL**, promovido por el **Excmo. Ayuntamiento de LA VILLA DE DON FADRIQUE**, y atendiendo a la documentación presentada por este Ayuntamiento registrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo el 10-10-2022, nº/entrada 3608785, y última documentación aportada, se emite **informe único de concertación interadministrativa** al amparo del artículo 10.6. del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), y del artículo 11 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con el siguiente contenido:

#### **1. DATOS GENERALES**

- **Planeamiento urbanístico vigente:** Revisión de Normas Subsidiarias tipo a (CPU 10-10-1996) (en adelante NNSS), que clasifican el suelo municipal en urbano y no urbanizable.

- **Población:** 3.576 habitantes (INE 2021).

- **Promotor:** Propietarios de las parcelas 2 a 5, y 12 a 16 de la UE-7.

En la Memoria se indica que, si bien la iniciativa emana de los propietarios del suelo, *“para la ulterior gestión se requiere de la participación del Ayuntamiento local, para en base a un convenio de COOPERACIÓN con los propietarios, desarrollar la contratación de la urbanización, y efectuar un plan de pagos al consistorio”*.

La tramitación del PERIM deberá ajustarse a lo determinado en el Art.34 del *Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística*, por ello corresponde al Municipio modificar y revisar sus Normas Subsidiarias.

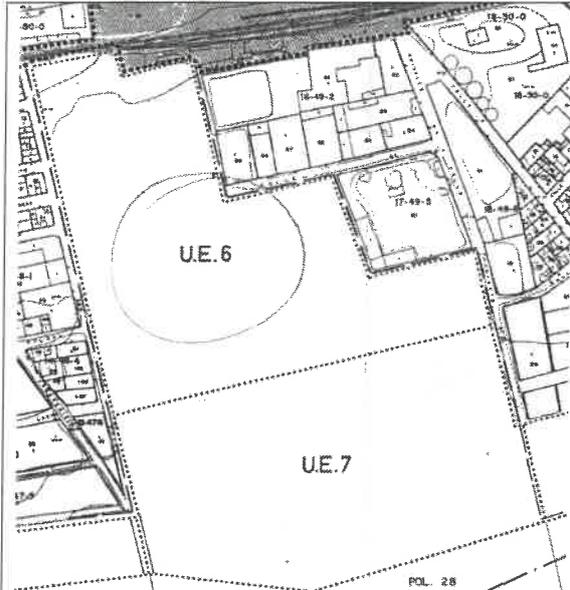
Si bien puede ser en base a propuesta formulada por persona interesada, la promoción del instrumento será municipal.

- **Ambito:** unidad de actuación UA 7.1, que comprende parte de las unidades de ejecución de suelo urbano UE-6 y UE-7, pertenecientes al “suelo urbano a desarrollar” de las NNSS (con régimen de suelo urbano de reserva en aplicación de la Disposición transitoria cuarta del TRLOTAU).

- **Objeto:** el PERIM concreta las determinaciones del planeamiento vigente, modificando la ordenación estructural del mismo y estableciendo la ordenación detallada del ámbito de la UA 7.1 (parte de la UE-6 y parte de la UE-7 de las NNSS).

- **Superficie de la actuación:** 15.556,23 m<sup>2</sup>.

- **Situación:** los terrenos donde se pretende llevar a cabo la actuación, están ubicados al sur del municipio.



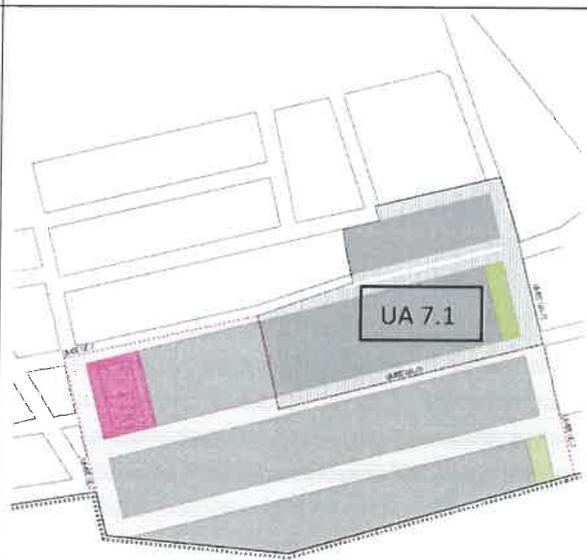
Extracto plano O-03 CALIFICACIÓN SUELO URBANO II (abril -95)



Extracto del plano 4 VIALES Y CESIONES del PAU DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6 de las NNSS, aprobado e inscrito en el Registro de PAUs de esta Consejería.



Imagen aérea del ámbito



Extracto de plano O-02 ORDENACIÓN GENERAL Y ZONIFICACIÓN del PERIM UA-7.1

## 2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Información pública	Aportado		Observaciones / Conclusión
	SI	NO	
D.O.C.M.	11-07-2022		Inf. pública por 45 días del PERIM y Proyecto de Urbanización acompañado de la Evaluación Ambiental
Diario La Tribuna	05-07-2022		Inf. pública por 45 días del PERIM y Proyecto de Urbanización acompañado de la Evaluación Ambiental



Certificado resultado de la información pública	08-10-2022		"Durante el periodo de información pública correspondiente a los 45 días hábiles posteriores a la publicación del anuncio, no ha sido registrada en el Ayuntamiento ninguna alegación"
---	------------	--	--

Informes sectoriales Art. 36.2.B) del TRLOTAU	Solicitado	Emitido	Resultado
<b>Consejería de Educación, Cultura y Deportes_</b> Delegación Provincial S. de Cultura	-	17-10-2022	Informa FAVORABLEMENTE el instrumento urbanístico, debiendo tenerse en cuenta que, en caso de llevarse a cabo modificaciones sobre el mismo, deberá volver a ser informado por esa Delegación.
<b>Consejería de Educación, Cultura y Deportes_</b> Delegación Provincial Unidad Técnica de Educación.	NO CONSTA	-	Deberá recabarse.
<b>Consejería Desarrollo Sostenible_</b> Servicio de Medio Ambiente	18-05-2022	20-07-2022	Informa que la aprobación de este PERIM "no supone una modificación del planeamiento existente en el municipio y por tanto no constituye variaciones de las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, ni produce diferencias en los efectos previstos o en su zona de influencia, la aprobación del mismo no requiere ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica como modificación de planeamiento." Con respecto al Proyecto de Urbanización indica que deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental simplificado de Proyecto y recoge la documentación que deberá portarse para iniciar el procedimiento.
<b>Consejería de Bienestar Social_</b>	NO CONSTA	-	Deberá recabarse.
<b>Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural_</b> Agencia del Agua de Castilla La Mancha	29-06-2022	10-10-2022	Informe a efectos del art. 18 de la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de C-LM. Respecto al ABASTECIMIENTO remite al informe emitido por la entidad Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha (que se aporta al expediente). Respecto a la DEPURACIÓN, indica que no tiene competencias sobre los servicios de saneamiento y depuración municipal. Concluye que "Dado que la actuación propuesta no afecta a ninguna infraestructura de nuestra competencia, la Agencia del Agua considera que no hay impedimento relacionado con las competencias para que continúe la tramitación".



<p><b>Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural_</b>          Agencia del Agua de Castilla La Mancha_          Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha</p>	-	Septiembre 2022	<p><b>Sobre ABASTECIMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El municipio recibe suministro desde el Sistema de Abastecimiento Algodor, cuyo servicio es prestado por la Mancomunidad del Río Algodor. IACLM es la encargada de suministrar agua bruta desde el embalse de Almoguera a la ETAP de dicha Mancomunidad sita en Noblejas.</li> <li>- <i>“la demanda de agua potable para el Plan, se estima en 0,453 l/s (14.278 m3/año), que incluye el abastecimiento de un total de 65 viviendas con 163 habitantes considerando un ratio de ocupación medio de 2,5 habitantes por vivienda”</i></li> <li>- <i>“Teniendo en cuenta la capacidad distribución de la conducción Almoguera-Algodor-La Sagra y los consumos actuales de la Mancomunidad de Algodor, se puede deducir que el aumento previsto por esta actuación (0,453/s), a fecha de emisión de este informe, no limitaría la garantía actual de suministro de agua bruta a la Mancomunidad de Algodor, sin perjuicio de que esta capacidad a futuro pueda estar determinada por el grado de desarrollo urbanístico del resto de municipios que integran este Sistema y el resto desde los que se suministran de esta conducción”.</i></li> </ul> <p><b>Sobre DEPURACIÓN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá en cuenta el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, que obliga a que todas las aglomeraciones urbanas dispongan de instalaciones de tratamiento de las aguas residuales que en ellas se generen. Así mismo, se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan de redes separativas.</li> </ul> <p>Como <b>CONCLUSIÓN</b> se indica que <i>“Todo lo anterior se hace constar únicamente a los efectos previstos en el artículo 18.1 de la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las competencias que, en esta materia, el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, atribuye al Organismo de Cuenca, y en especial de lo dispuesto en el artículo 25.4 en materia de informes relativos a ordenación del territorio y urbanismo y en el capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos”.</i></p>
---	---	-----------------	--

### 3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica aportada al expediente es la siguiente:

- **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora** (diciembre 2021) firmado por D. Ernesto Tello Hernández Arquitecto, que consta de los siguientes documentos:



- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

- **Proyecto de Urbanización** (enero 2022) firmado por D. Ernesto Tello Hernández, Arquitecto.  
(Este documento no es objeto de informe por este Servicio)

#### 4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

##### - Antecedentes.

Según consta en la Memoria del PERIM, cuando se tramitó el desarrollo de la UE-6 de las NNSS, se excluyeron del ámbito *“cuatro parcelas que por expreso deseo de sus propietarios y a fin de facilitar la gestión del proceso, pasan a formar parte de la U-E.7”*.

##### - Infraestructuras en el entorno del ámbito.

En las calles adyacentes (Jorge Guillén y Calle Doña Sol), además de en la Calle Pedro Salinas, se encuentran todos los servicios urbanos necesarios a nivel de infraestructura, para continuar los trazados necesarios de abastecimiento de agua (**red mallada de PVC de 63mm** de diámetro nominal), dotación de saneamiento (**colectores de 300-315mm** de diámetro), y electrificación urbana de la zona a desarrollar, si acaso con alguna carencia en C/Pedro Salinas.

##### - Usos y edificaciones existentes.

En los terrenos objeto de desarrollo, tan sólo existe una edificación en la parcela 12, cuya ubicación (dentro de la propia parcela) es compatible con la reparcelación que se producirá una vez se efectúen las cesiones preceptivas.

En relación con las afecciones del ámbito, existe una red aérea de iluminación urbana sobre postes de madera.

##### - Propiedad del suelo.

Los terrenos comprendidos en este P.E.R.I.M. pertenecen a 11 propietarios diferentes, y tienen una superficie total de **15.556,23 m<sup>2</sup>**.

#### 5. ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL PERIM

##### 5.1. Regulación en las NNSS vigentes:

El artículo 22.3 de las NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES de las NNSS regula las ordenanzas de aplicación a unidades de ejecución de suelo urbano de reserva. Se adjunta cuadro resumen de dicha ordenanza:



~~TO-UE1-1596~~

### 22.3.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

- Parcela Mínima: 300 m<sup>2</sup> para vivienda Exenta y 150 m<sup>2</sup> vivienda Pareada y Adosada. (Ver apartado 22.3.3.)
  - Frente de Parcela: mínimo 17 m. para vivienda Exenta y 7 m. vivienda Adosada y Pareada. (Ver apartado 22.3.3.)
  - Retranqueos: Lateral 3 metros. (0 m. en Pareados y Adosados), Anterior 3 metros, Posterior 3 metros.
  - Ocupación Máxima: 40% en vivienda Exenta y 75% en vivienda Pareada y Adosada.
  - Fondo Máximo Edificable: 18 metros
  - Edificabilidad Máxima: 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Exenta, y 1.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en vivienda Pareada y Adosada.
  - Altura máxima: dos plantas (Baja + Una) o 7 de metros de altura de cornisa. Autorizado el aprovechamiento bajo cubiertas, con una pendiente máxima de cubierta de 45 % y la altura máxima de cubierta de 4 metros.
- Patios: Las edificaciones en las que se proyecten patios, éstos habrán de cumplir los siguientes mínimos:
- longitud mínima lado ..... 3 metros
  - superficie mínima ..... 12 m<sup>2</sup>
- Dotación de Aparcamiento: Se dotara de una plaza de aparcamiento para cada vivienda , o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 5.2. Ordenación propuesta:

El PERIM establece la ordenación para parte de la UE-6 y parte de la UE-7, asumiendo la ordenanza de aplicación al ámbito prevista en las NNSS, y modificando los ámbitos que inicialmente definieron éstas.

#### 5.3. Cesiones

En relación con las cesiones, en aplicación del apartado 1.3.c) del punto 1 de la Disposición transitoria cuarta, será de aplicación a todo el ámbito el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69 del TRLOTAU, por tanto, la justificación de cesiones de todo el ámbito se realizará según dicho artículo:

SUPERFICIES	TRLOTAU (Art. 69.2.2.2.)	PERIM
Superficie bruta (m2)	-	15.556,23
Cesiones locales (m2)		589,96
- Zonas verdes:		<u>4.985,37</u>
- Viario:		
<b>Total:</b>	PTE JUSTIFICAR	<b>5.575,33</b>
Cesión de aprovechamiento lucrativo (*)	<i>"b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías..."</i>	0 m <sup>2</sup> PTE que el Ayuntamiento acredita la no generación de plusvalías.

(\*)- En relación con la cesión de aprovechamiento lucrativo no se ha acreditado la no generación de plusvalías.



En relación con las plazas de aparcamiento, si bien está exento en base al art. 23 del RP, en el PERIM se reservan 32 plazas de aparcamientos exteriores, y se indica que *“La solicitud de vado vehicular para acceso privativo en las franjas de aparcamiento puede reducir la dotación prevista”*. Una de las plazas previstas se reservará para personas con movilidad reducida.

## 6. CONSIDERACIONES

Como consideración previa, se tendrá en cuenta que el municipio de La Villa de Don Fadrique cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas por CPU de 10-10-1996, que no disponen de suelo urbanizable (equivalentes a los Planes de Delimitación de Suelo Urbano regulados en el TRLOTAU), en los que la promoción de un Plan Especial de Reforma Interior sólo podrá realizarse por la Administración, y su ejecución corresponderá igualmente al Ayuntamiento mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria (arts. 38.1.a) y 69.2. 2.2 del TRLOTAU). En la elaboración del mismo el municipio podrá contar con la colaboración con otras administraciones, o en base a propuesta formulada por persona interesada, tal como establece el art. 34.1. TRLOTAU.

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

- 6.1.1. En caso de que el PERIM defina la ordenación de la superficie del resto de la UE-7 resultante de la subdivisión de la misma (como se deduce de la aportación del plano O-03 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES POR ZONAS DE ORDENANZA, y de lo indicado en el apartado 2.1.2 ZONIFICACIÓN), también se deberá justificar la ordenación y la propuesta de cesiones para ese ámbito. No obstante, se valorará la posibilidad de no incluir la ordenación detallada de dicha superficie resto de la UE-7.
- 6.1.2. Se corregirá la delimitación del ámbito para incluir todo el ancho de la calle Cooperativa vieja (art. 28.2 RP)
- 6.1.3. Se eliminarán del texto las partes en las que se indica que no se modifica la ordenación estructural prevista en las NNSS.

### 6.2. EN CUANTO A LAS DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN DETALLADA (art. 24.2. del TRLOTAU):

- 6.2.1. El porcentaje de suelo propuesto para dotaciones (zonas verdes) de 589,96 m<sup>2</sup> (3,79 % de la superficie de la UA-7.1), incumple la previsión de *“cesión mínima 10% zona libre de uso público”* que establece la ficha de la UE-7 de las NNSS. Dado que se modifica la ordenación estructural que establecen las NNSS al modificar la delimitación inicial de la unidad de ejecución, se valorará la posibilidad de adaptar la redacción del PERIM a la previsión de cesiones que el TRLOTAU establece para el suelo urbano de reserva en el artículo 69.2. 2.2.a).
- 6.2.2. Se justificará o eliminará el concepto de aprovechamiento medio, en el que se contemplan las desviaciones puntuales por propietario.

### 6.3. EN CUANTO A LA CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL AYUNTAMIENTO (art. 69.2. 2.2. del TRLOTAU):

- 6.3.1. A la vista de que se ha propuesto la no cesión de aprovechamiento lucrativo, en el PERIM se justificará *“la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación”*.

### 6.4. EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN APORTADA (arts. 89 a 96 del RP):

- 6.4.1. En el PERIM se incluirán planos de información que recojan las redes de infraestructuras existentes de suministro de agua, saneamiento y energía eléctrica y alumbrado (diámetros y características de las mismas), así como punto de conexión a cada una de ellas de las infraestructuras del nuevo ámbito.  
Conforme establece el art. 96.3 del RP, se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.



Esto es, se deberá aportar el plano O-03 CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO II actualizado con las modificaciones relativas a las unidades UE-6 y UE-7, tanto las introducidas por el PERIM objeto de informe como los desarrollos ya ejecutados.

- 6.4.2. En relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha de septiembre 2022, en el que se aconseja que los nuevos desarrollos como este dispongan de redes separativas. Se corregirá el plano O-09.
- 6.4.3. Se corregirá el plano O-10 ABASTECIMIENTO DE AGUA de forma que la red discurra por viario público, sin generar servidumbres sobre las parcelas resultantes.
- 6.4.4. Los planos O-09, O-10, O-11 y O-12 recogerán las redes existentes en el perímetro del ámbito, diferenciándolas de las previstas, e indicando punto de conexión.

#### 6.5. EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN (arts. 38 TRLOTAU y, 138 y 139 del RP):

- 6.5.1. A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe sobre el PERIM de la Consejería de Bienestar Social.
- 6.5.2. El documento técnico, una vez subsanado, será aprobado inicialmente, y remitido a este Servicio diligenciado de aprobación inicial junto con el expediente administrativo y la solicitud de informe previo y vinculante regulado en el art. 38.3. TRLOTAU.

### 7. 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 la Comisión de Concertación emite informe único de concertación interadministrativa sobre el expediente **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UA 7.1 DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA VILLA DE DON FADRIQUE (EXPTE. 036/22 PL)**, según el art. 10.6 del TRLOTAU haciendo referencia a las consideraciones indicadas en apartado CONSIDERACIONES de este informe, y a las consideraciones reflejadas de los distintos informes sectoriales emitidos.

En Toledo, a 14 de diciembre de 2022.