



En relación con el denominado expediente 44/22 PL CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA, “LOS PIÑONES”, promovida por Antonio Gómez Crespi, se comunica que en la **Comisión de Concertación Interadministrativa celebrada en fecha 1 de marzo de 2024** se ha informado el expediente referenciado de conformidad con el artículo 10.1 del TRLOTAU, y, **una vez obtenida la conformidad por medios electrónicos de los asistentes a la reunión, se ha procedido a aprobar el acta de la sesión de la Comisión de Concertación Interadministrativa, con efectos de 1 de marzo de 2024.**

Lo que se comunica a los efectos oportunos en Toledo, a fecha de la firma, acompañándose del informe correspondiente.

LA SECRETARIA DE LA
COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente el 30-04-2024
por Teresa Esteban Perona
Cargo: Secretaria Provincial

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): AFC5EBCF364E4B6F66E865

JUSTIFICANTE DE SALIDA

Oficina: Delegación Provincial Fomento To 00009864
Fecha y hora de presentación: 02-05-2024 14:32:07 (Hora peninsular)
Fecha y hora de registro: 02-05-2024 14:35:44 (Hora peninsular)
Número de registro: **REGAGE24s00032144948**

Interesado

Código de Origen: A08027323 Código postal:
Razón social: Delegacion Provincial Consejería Fomento Toledo País:
Dirección: D.E.H:
Municipio: Teléfono:
Provincia: Correo electrónico:
Canal Notif.:

Información del registro

Resumen/asunto: Cdo. aprobación def. acta CCI 31-03-2024. Magán
Unidad de tramitación de destino: Ayuntamiento de Magán L01450882
Ref. externa:
Nº Expediente: 044/22 PL
Observaciones:

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
Cdo._aprobacion_def._acta_CCI_31-03-2024.Magan.pdf	227.85 KB	Original	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-7ae97dcf94c8ca51bb66dc92975f047d		
Enlace de descarga:		https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm		

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
ACTA_CCI_01-03-2024.pdf	355.74 KB	Original	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-2d9f1deedacb90ee8c15265f8e2a4a2		
Enlace de descarga:		https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm		

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
Anexo_4_Acta_01-03-2024__Magan.pdf	1.87 MB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-27f60d621b8853b3fd79bb7372f989f1		
Enlace de descarga:		https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm		



© Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública
El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
Enlace al servicio Carpeta Ciudadana: <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/clave.htm>
Código de verificación electrónica:
ORVE-7721d40681c4e113f7741452c755513b647b5b785e9d794936456f24191d
<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

Tipo transporte entrada: Otros

La oficina **Delegación Provincial Fomento To**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



© Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.

Enlace al servicio Carpeta Ciudadana: <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/clave.htm>

Código de verificación electrónica:

ORVE-7721d40681c4e113f7741452c755513b647b5b785e9d794936456f24191d

<https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>



**DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA
DE FOMENTO EN TOLEDO**
COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA
ACTA 1/2024, DE LA SESIÓN DE FECHA 1 DE MARZO DE 2024

En Toledo, a 1 de marzo de 2024, siendo las 09:32 horas, se reúne en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, 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 109/2023, de 25 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^a. Laura Cabrera de la Rosa, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
- D^a. María Teresa Simoës de la Cruz, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes (Área de Educación).
- D^a María Victoria Ruiz-Tapiador Cano, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Sanidad.
- D. Jose María Sepúlveda Rodríguez, representante de la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- D. Andrés Cañadas Rivero, representante de la Agencia del Agua de CLM.
- D. Rafael Pérez de Ágreda, representante de la Administración General del Estado.
- D. David Majada González, representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- D. Luis Flores Díaz, representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.





PONENTES

D^a. Carolina Álvarez Hermoso, Jefa de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA

D.^a María Teresa Esteban Perona, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento.

Seguidamente se 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.

1.1. HONTANAR. EXP. 17/21 PL. PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (PDSU) PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

La Jefa de Servicio de Planeamiento da cuenta del informe emitido el 17 de abril de 2023 por el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, según autorización del Director General de Planificación Territorial y Urbanismo relativa a la emisión del informe a que se refiere el artículo 11.2 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística.





En esta reunión se pusieron de manifiesto dos nuevos informes: el primero de la Dirección General de Carreteras, emitido para Medio Ambiente en el trámite de consultas, y el segundo de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. Ambos informes se incluyen al informe emitido por el Servicio de Planeamiento de fecha 17 de abril de 2023, como anexo I.

1.2. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 39/22 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.SS., PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

La Jefa de Servicio de Planeamiento da cuenta del informe emitido el 20 de noviembre de 2023 por el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, según autorización del Director General de Planificación Territorial y Urbanismo relativa a la emisión del informe a que se refiere el artículo 11.2 del Decreto 235/2010, de 3011/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística y que obra como anexo II de la presente acta.

1.3. EXPTE. 10/22 PL. VILLAREJO DE MONTALBÁN. PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

La Jefa de Servicio de Planeamiento comienza con la explicación del contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes del mismo.

A continuación, Doña María Teresa Simoës de la Cruz, representante de la Delegación Provincial de Educación, aporta informe de la Unidad Técnica, el cual se incluye al informe elaborado por el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial y que figura como anexo III de la presente acta.

1.4. MAGÁN. EXP. 44/22 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA “LOS PIÑONES”, PROMOVIDA POR ANTONIO GÓMEZ CRESPI.

El Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico comienza con la explicación del contenido del informe, haciendo un resumen e indicando los aspectos más relevantes, haciendo revisión del resto de informes sectoriales de los que se tiene constancia, con breves intervenciones, de alguno de los asistentes. La representante de la Delegación Provincial de Bienestar Social D^a Laura Cabrera de la Rosa manifiesta que, en el informe del servicio de accesibilidad e infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social, hay un error en la fecha de su emisión y en los números de expediente y referencia, ya que no sería el 05.07.2023 (EXP.231141/ Ref. 113/2022), sino el 15.02.2024 (Exp.1898 / 2023 / Ref. nº 4872294), corrección que se recogerá en el informe.





Al no haber constancia de que el Ayuntamiento de Magán cuente con el informe evacuado por el Servicio de Conservación y Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, se incluye como anexo al informe emitido por el servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico, que figura como anexo IV de la presente acta.

2º. **RUEGOS Y PREGUNTAS.** Ninguno.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 10.10 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.

V.º B.º EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente en TOLEDO a 30-04-2024
por Jorge Moreno Moreno
Cargo: Delegado Provincial

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente el 30-04-2024
por Teresa Esteban Perona
Cargo: Secretaria Provincial



ORDEN DEL DÍA DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE FOMENTO EN TOLEDO.

VIERNES, 1 de marzo de 2024

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. **HONTANAR**. EXP.17/21 PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (PDSU), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.2. **MIGUEL ESTEBAN**. EXP.39/22 PL: MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DE LAS NN.SS., PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.3. **VILLAREJO DE MONTALBÁN**. EXP.10/22 PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (PDSU), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.
- 1.4. **MAGÁN**. EXP. 44/22 PL: CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA "LOS PIÑONES", PROMOVIDA POR ANTONIO GÓMEZ CRESPI.

2. Ruegos y preguntas.





Castilla-La Mancha



ANEXO IV

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66



1.4MAGAN. EXPTE. 044/22 PL, CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA “LOS PIÑONES” DE 45.576,34 M2 DE LAS PARCELAS 392, 393, 394 Y 395 DEL POLÍGONO 6 DE LAS NNSS, PROMOVIDA POR D. ANTONIO GOMEZ CRESPI.

Mediante escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de **MAGAN** registrado en la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, el 22/12/2022, nº/entrada 4628401, se ha recibido el expediente administrativo de **CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA “LOS PIÑONES” DE 45.576,34 M2 DE LAS PARCELAS 392, 393, 394 Y 395 DEL POLÍGONO 6 DE LAS NNSS, EXPTE 044/22 PL**, promovido por **D. ANTONIO GOMEZ CRESPI**.

Dado que se trata de una Consulta previa para la realización de actuación que modifica la ordenación estructural (OE) establecida en las NNSS, se emite informe único de concertación interadministrativa sobre dicha Consulta, según establece el art. 10.6 del TRLOTAU:

INFORME

1. DATOS GENERALES.

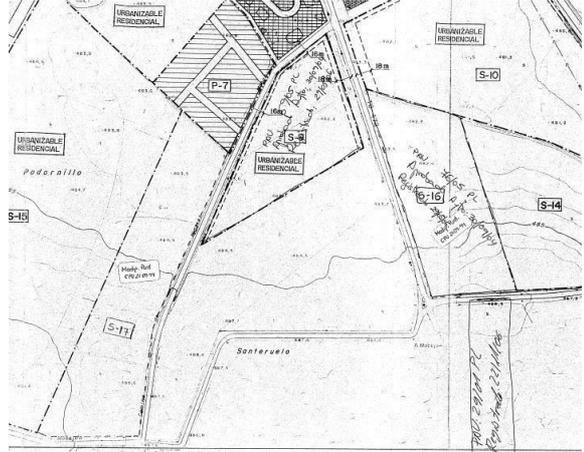
- **Objeto:** La actuación prevé reclasificar 45.576,34 m2 de Suelo Rustico de Reserva (SRR) al sur del casco urbano para USO RESIDENCIAL.
- **Ámbito:** Zona al sur de la población, integrada por las parcelas 392, 393, 394 y 395 del polígono 6, quedando definido por los siguientes límites:
 - Al norte con el casco urbano residencial, tras el desarrollo del S-9.
 - Al sur con el camino de Santeruelo en suelo rústico.
 - Al este con el casco urbano, tras el desarrollo del S-16.
 - Y al oeste con el Camino Higares y el sector S-17.El ámbito es colindante con suelo urbano y suelo urbanizable.
- **Normativa:** Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b (en adelante NNSS) con aprobación de la CPU de 09-02-1993.
- **Superficie total propuesta de suelo:** Suelo rústico de reserva de 45.576,34 m2.
- **Sistema:** Gestión directa.
- **Promotor:** Antonio Gómez Crespi.
- **Población:** 4.038 habitantes (INE 2023).
- **Documentación técnica que se informa:** “DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA “LOS PIÑONES”, redactado por los Arquitectos Carlos Trigo García y Jose M^a Jiménez Robles, de Febrero de 2022, sin visar.
- **Afecciones:** No se indica que el ámbito esté afectado por ningún organismo con intereses públicos existentes en el ámbito. No obstante, el ámbito es colindante con la carretera comarcal de Magán a Mocejón CM-4058.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66



Extracto plano 0.2 ZONIFICACIÓN de las NNSS



2. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Arts. 10 TRLOTAU y 36.3. RSR)	
Confederación Hidrográfica del Tajo	<p>15.01.2024 (Exp. IPL-0175/2022) - Informa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Existencia de recurso hídrico:</u> "No se ha cuantificado las demandas de recurso hídrico, ni su procedencia. En consecuencia, no es posible informar respecto a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas." - <u>Situación concesional:</u> El abastecimiento es gestionado por la Entidad de Derecho Público <u>Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha</u>, dentro del Sistema Picadas I. No se aporta ninguna certificación de la citada Entidad que justifique el suministro del recurso hídrico. El expediente de concesión se encuentra en tramitación. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo. - <u>Afección a cauces públicos:</u> No hay. En el caso de las nuevas urbanizaciones, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue (art. 126 ter, apartado 7 del R. del Dominio Público Hidráulico). - <u>Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento:</u> No se hace mención a vertidos ni infraestructuras de saneamiento ni de aguas pluviales. Impone condiciones al diseño y a la implementación del servicio de saneamiento (redes separativas, conexiones, etc.). Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo. - <u>Afección a masas de agua protegida:</u> comprueban la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación. No obstante, el ámbito está incluido en la zona de Captación de las Zonas Sensibles "Embalse Castrejón" y dentro de la Zona Vulnerable "Madrid – Talavera- Tiétar" - <u>Afección a zonas regables:</u> se localizan en terrenos de la Ampliación de Riegos de la zona regable por la Real Acequia del Jarama, En relación a las obligaciones que estas parcelas tengan con la Comunidad de Regantes de la Real Acequia del Jarama y con la propia zona regable, parece necesario el pronunciamiento de la propia Comunidad de Regantes. El cambio de actividad dentro de la zona regable supondría está sujeta a autorización previa de este organismo.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66



<p>Consejería de Fomento - DG de Carreteras.</p>	<p>24.11.2023 (Exp. TO-10323-23-SC) – Informa que el desarrollo de un PAU en suelo rústico de reserva “Los Piñones”, junto a la carretera CM-4058, podría ser técnicamente viable, siempre y cuando en el documento de planeamiento que se redacte, para el desarrollo del sector, se tengan en cuenta todos los aspectos descritos en el presente informe. A este respecto, el ámbito es colindante con la carretera CM-4058 en la margen derecha, entre el p.k. 4+450 y la glorieta situada en el p.k. 4+650, con acceso a todo el sector desde la intersección con dicha glorieta mediante la conexión de un vial de nueva ejecución. Se realizará la reserva de suelo de SRNUEP de Infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En caso de que dichos terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras.</p> <p>El contenido íntegro de este informe se adjunta como anexo.</p>
<p>Consejería de Desarrollo Sostenible - Servicio de Medio Ambiente de la DP</p>	<p>Consta solicitud de informe de 13.12.2022 según e-mail de 28.02.2024.</p>
<p>Consejería de Bienestar Social – Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras</p>	<p>15.02.2024 (Exp. 1898/2023/ Ref. 4872294) – Informe nº1. Respecto al desarrollo del PAU, la documentación aportada resulta incompleta en cuanto al cumplimiento de la normativa de accesibilidad, por lo que deberá concretarse o, llegado el caso, corregirse con base en las observaciones indicadas en el presente informe.</p>
<p>Consejería de Educación, Cultura y Deportes – Servicio de Cultura</p>	<p>05.07.2023 (Exp. 231141 / Ref. 113/2022) - Informa favorablemente el proyecto, sin perjuicio de que, en caso de que aparecieran restos materiales con valor cultural durante su ejecución, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha.</p>

INFORMACIÓN PÚBLICA (Art. 36.4 RSR)	
DOCM	No consta
Periódico	No consta

3. ANÁLISIS DE LA CONSULTA PREVIA.

3.1. Justificación de la actuación.

Magán se encuentra bien situado, a corta distancia del Toledo y Madrid, con buena comunicación por la proximidad de la autovía A-42.

El entorno se enmarca en una zona con una elevada presión urbanística caracterizada por un proceso de industrialización (al ser una ubicación económica) y urbanización residencial (generando nuevos núcleos residenciales), desplazando el uso agrícola.

3.2. Propuesta del ámbito espacial de la actuación que se propone.

Según el Art. 36.2.a) del RSR, la delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

Según la propuesta, el perímetro definido es colindante: por el norte con suelo urbano correspondiente al desarrollo del sector S-9 de las normas urbanística; por el este con suelo urbano correspondiente al desarrollo del sector S-16, sito al otro lado de la carretera CM-4058; por el oeste con el camino Higares y el sector S-17; y al sur con el camino de Santeruelo y suelo rústico.

Si bien, no se aporta un plano en el que se vea claramente definido el ámbito, con relación a los ámbitos colindantes, parece que el ámbito deja fuera el camino sito al sur (Camino de Santeruelo) y





sin embargo, se trata de un vial de borde. Por otro lado, no se justifican los límites del ámbito con relación a los sectores colindantes, ejecutados o no.

Extracto plano 04. PROPUESTA DE ORDENACIÓN del documento de Consulta Previa (febrero de 2022)



3.3. Parámetros urbanísticos propuestos.

Según el Art. 36.2.b) del RSR, la propuesta de parámetros urbanísticos ha de definir el producto inmobiliario, conforme a las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y el estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

En la propuesta realizada se indica lo siguiente:

- Describe y justifica la propuesta de parámetros urbanísticos que definen el producto inmobiliario, indicando que se prevé: como uso característico principal el de Residencial para vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada; y como uso compatible el uso terciario y dotacional.

Se proyectan cuatro grandes manzanas centrales y otras dos delimitadas por los nuevos viales y el perímetro del sector, reservando en una de estas el suelo correspondiente a cesión de suelo dotacional y servicios generales. Las zonas verdes se ubican en dos zonas: una en el extremo sureste y otro central.

Las viviendas resultantes son 99 de promoción libre, con unos 154 m² construibles por parcelas. La densidad que se propone se denomina media-baja.

- Dentro de las normas particulares para el nuevo ámbito, para el uso residencial, se extraen las siguientes:



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66



- Uso característico principal:** Residencial.
- Usos compatibles:** Terciario, Dotacional.
- Tipología Edificatoria:** Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada.
- Edificabilidad:** 0,7 m²/m². (No computarán construcciones bajo rasante no vivideras, ni porches, ni trasteros hasta 6 m², ni garajes en superficie limitados por dos paramentos y con cubierta tipo pérgola o similar hasta una superficie de 25,00 m²).
- Densidad:** 21,72 viv/Ha.
- Superficie mínima de parcela:** 215,00 m².
- Frente mínimo de fachada (a calle):** 9,00 m.
- Retranqueo anterior:** -
- Retranqueo posterior:** -
- Ocupación máxima:** 70 %.
- Fondo máximo:** no se especifica.
- Altura máxima:** dos plantas (bajo + una) o 7 metros.
- Pendiente máxima de cubierta:** 40 % permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima de la cubierta:** 4 metros.
- Condiciones estéticas:** Las parcelas deberán cerrarse, evitando una innecesaria pluralidad de soluciones, por lo que habrá de homogeneizarse una solución acorde con el entorno en el que la vivienda se instale.
- Observaciones:** Cada parcela deberá contar con una plaza interior de aparcamiento si la vivienda es igual o inferior a 120 m² y con dos si la vivienda es superior.

- Cumplimiento de los estándares previstos en el Art. 31 de la TRLOTAU:

No justifica el aprovechamiento tipo (AT) en función del aprovechamiento de los ámbitos similares del municipio que están previstos para un mismo uso global o pormenorizado mayoritario (Art. 31 RP).

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

- Superficie total ordenada:	45.576,34 m ²
- Cesión de camino:	2.001,89 m ²
- Viales:	11.976,64 m ²
- Zonas verdes:	





De conformidad con el artículo 31 del TRLOTAU la reserva mínima para zonas verdes (ZV) no debe ser inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada (45.576,34 m2).

$$45.576,34 \times 10 \% = 4.557,49 \text{ m}^2 \text{ (ZV).}$$

- **Dotacional público** (equipamiento): **3.221,85 m²**.

$$23.012,97 \times 0,7 \text{ (edificabilidad)} = 16.109,08 \text{ m}^2.$$

$$20\% (16.109,08) = 3.221.82 \text{ m}^2 < \mathbf{3.221,85 \text{ m}^2}.$$

- **Aprovechamiento lucrativo**

Zonificación	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie Construible m ² c	Coefficiente Ponderación	Aprovech. Lucrativo m ² ch
Parcelas	23.012,97	0,70	16.109,08	1	16.109,08
Tot. T.	23.012,97		16.109,08		16.109,08
DV	4.557,49				
DE	3.221,85				
Viarío	11.976,64				
S.S.G.G.	805,50				
Camino	2.001,89				
TOTAL	45.576,34				16.109,08

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Lucrativo)
m² construibles homogeneizados no destinados a dotaciones **16.109,08 m²ch**

APROVECHAMIENTO TIPO
Aprovechamiento Lucrativo / Superficie Total **0,3534 m²ch/m²s**

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (Patrimonializable)
0,9 * AT * (Superficie parcelas) **20.711,69 m²ch**

3.4. Infraestructuras, servicios y conexiones.

Según el Art. 36.2.c) del RSR, se ha de justificar la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

En este caso no se definen.

3.5. Acreditación de la personalidad del solicitante y solvencia técnica (Art.36.2.d) del RSR.

La propuesta es presentada por D. Antonio Gómez Crespi.





Se justifica la solvencia técnica mediante un escrito del Banco Santander con fecha de 14.02.2021, declarando que el promotor tiene capacidad suficiente para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social, gozando de excelente solvencia económica y financiera.

La solvencia técnica se justifica mediante el equipo redactor del presente documento, así como del futuro PAU.

3.6. Informe de sostenibilidad económica (Art.36.2.e) del RSR.

No se aporta

3.7. Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal (Art.36.2.f) del RSR.

No se aporta.

4. CONSIDERACIONES.

4.1. En cuanto a los documentos previstos en el art. 36.2. del Reglamento de Suelo Rústico:

4.1.1. Para valorar correctamente la viabilidad de la actuación, es necesario contar con la información sobre la situación urbanística del sector S-9, S-16 y S-17 y su ordenación. A este respecto, es necesario informar y justificar la vigencia de la adjudicación y ejecución del PAU, así como del Plan Parcial correspondiente.

4.1.2. Así mismo, según al art. 9 del Texto Refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo Ley 7/2015 de 30 de octubre, son los propietarios, en los casos de iniciativa privada de los procesos de transformación urbanística (como es el caso que nos ocupa), lo que pueden redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión, precisos. Dicho esto, se ha de justificar que el promotor participa en el proceso como un propietario más del suelo.

4.1.3. De forma general, ha de justificarse el cumplimiento del Art. 39.7 del TRLOTAU.

4.1.4. La delimitación geométrica del ámbito ha de quedar claramente definida, respondiendo a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña.

A este respecto, la delimitación gráfica del sector no está relacionada con la delimitación de la zona urbana del sector S-17 y S-09 colindantes. Por el límite sur, parece dejar fuera el vial de borde, correspondiente actualmente con el camino de Santeruelo. Por el límite este, no queda claro si la calle Higaes está prevista para su ejecución por el S-17 o no. Y, por el límite oeste, colindante con la carretera comarcal CM-4058, no se justifican las condiciones establecidas por el órgano sectorial afectado. Ha de tenerse en cuenta lo indicado en la DA 2ª del RSR.

Así mismo, no se justifica la necesidad de reclasificar suelo siendo colindante con suelo urbanizable aún pendiente de desarrollar (S-15 y S-17).

4.1.5. No se justifica la propuesta de parámetros urbanísticos que definen el producto inmobiliario. En este sentido, el aprovechamiento tipo definido para el ámbito no está justificado, y a partir de ello, tampoco lo están el resto de parámetros indicados en la ficha de gestión del nuevo sector. Para lo que ha de tenerse en cuenta los Art. 68, 71, 116 y 120 del TRLOTAU y 31 y ss. del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento de la ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP), principalmente.

Se determina una superficie destinada a Sistemas Generales, si bien, esta superficie no se destina a zonas verdes públicas conforme se indica en el Art. 19.5.1 del RP. A de tenerse en cuenta, así mismo, el artículo 24 del RP por el que un sistema general ha de tener la consideración de jardín como mínimo.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66



4.1.6. No se justifica la conexión de las infraestructuras previstas con los viales y las redes existentes y la incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas (art. 36.2.c) RSR). Ha de tenerse en cuenta, que los costes derivados de estas infraestructuras han de incluirse en el presupuesto de viabilidad económica de la propuesta.

4.1.7. Han de justificar la solvencia técnica de los redactores, así como, justificar la solvencia económica del promotor, mediante un informe actualizado ante el ayuntamiento, debiendo quedar justificado conforme al Art. 36.2.d) del RSR.

4.1.8. No se incluye informe de sostenibilidad económica de la actuación, según se indica en el art. 36.2.e) del RSR.

4.1.9. No se incluye el compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo (Art. 36.2.f) del RSR.

4.1.10. Se presupone que el solicitante, se postula para ser agente urbanizador del pretendido PAU, pero no se indica.

4.1.11. La redacción del documento ha de adaptarse a la nomenclatura que se indica en las NTP, debiendo redactar la ficha del ámbito conforme al Anexo II de las mismas.

4.2. En cuanto a la tramitación (art. 36.3 Reglamento del Suelo Rústico):

4.2.1. No se ha aportado informe preceptivo de la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se plantean, entendiéndose, según el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 15.01.2024 que dicho organismo es Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha.

4.2.2. No se ha aportado informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible que habrá de obtenerse de cara a garantizar la viabilidad medio ambiental de la actuación, informando sobre la necesidad o no de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, e iniciar el procedimiento en su caso.

4.2.3. El Ayuntamiento resolverá sobre la consulta previa realizada teniendo en cuenta todas las consideraciones reflejadas en este informe (art. 36.4. RSR)

4.3. Consideraciones a tener en cuenta en la redacción del PAU:

Aunque no es preceptivo para la valoración de la viabilidad del PAU, se hacen las siguientes observaciones generales de cara a su redacción:

4.3.1. La definición de los parámetros urbanísticos han de ajustarse a lo indicado en el artículo 61 del RP (D 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la TRLOTAU), y por remisión, al Artículo 47 de este mismo reglamento.

4.3.2. Se habrán de indicar las ordenanzas de aplicación sobre los distintos usos (viales, zonas verdes, etc.).

4.3.3. Se ha de tener en cuenta lo que establezca el planeamiento municipal en cuanto a las condiciones técnicas de los elementos de urbanización.

4.3.4. Se habrá de contemplar la organización del tráfico interior, así como justificar la normativa de accesibilidad.

4.3.5. Ha de justificarse el resultado de las plazas de aparcamiento públicas y privadas, mínimas y proyectadas, conforme al Art. 31.1.d) del TRLOTAU y al Art. 22.5 del RP.

4.3.6. Se ha de hacer la previsión de Sistemas Generales (SG) correspondientes conforme al Artículo 24 del TRLOTAU y al Art. 19 del RP.

4.3.7. Las zonas verdes que se reserven deberán indicar su clasificación atendiendo al art. 24 del RP.

4.3.8. Se ha de definir el porcentaje de cesión de terreno lucrativo, con destino a patrimonio público de suelo, conforme al Art. 68.b) 2) a) del TRLOTAU, según la redacción modificada por la Ley 1/2021,





de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (en adelante Ley SUMA), y definir cómo se materializará dicha cesión.

4.3.9. Se tendrá en cuenta lo recogido en la legislación sectorial en relación con otras posibles afecciones que pueda tener el ámbito no contempladas en el informe de viabilidad, así como en cuanto a instalaciones eléctricas existentes, etc.

4.3.10. Deberá recabarse informe de Accesibilidad, y tenerse en cuenta las consideraciones que establezca en su caso.

4.3.11. Se tendrá en cuenta lo recogido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 15.01.2024, principalmente lo indicado en relación a la cuantificación de las demandas de agua y su procedencia para determinar la existencia de recurso hídrico suficiente y la situación concesional; los sistemas a introducir referentes a drenajes sostenibles, para mitigar el riesgo de inundaciones (art. 126 ter, apartado 7 del R. del Dominio Público Hidráulico); la definición de los vertidos, red de saneamiento, depuración etc., y las autorizaciones necesarias; la afección a zonas regables y las autorizaciones pertinentes en relación al cambio de uso de las parcelas, etc.

4.3.12. Deberá recabarse nuevo informe de la Consejería de Fomento (DG de Carreteras) una vez se defina el ámbito en conformidad con el informe ya emitido con fecha de 24.11.2023.

4.3.13. Se tendrá en cuenta el mapa de ruidos, dada la proximidad de la carretera CM-4058, conforme al Art. 13 “Zonificación acústica y planeamiento” del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

4.3.14. En aplicación de la Disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que modifica la Ley 7/1985 reguladora de bases de régimen local añadiendo un nuevo artículo 70 ter, “deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación ...”.

5. CONCLUSIONES.

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.b) del TRLOTAU, 36.3. del Reglamento de Suelo Rústico 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 administrativo de **CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA “LOS PIÑONES” DE 45.576,34 M2 DE LAS PARCELAS 392, 393, 394 Y 395 DEL POLÍGONO 6 DE LAS NNSS, EXPTE 044/22 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.

En Toledo, a 1 de marzo de 2024.

Anexo





Asunto: Consulta Previa para el desarrollo de un programa de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva "Los Piñones" en el t.m. de Magán (Toledo)

Destinatario: Consejería de Fomento
Delegación Provincial en Toledo
Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico

Calle Río Portiña nº 2
45071 TOLEDO

Referencia: TO-10323-23-SC

Título del Programa:	CONSULTA PREVIA PARA EL DESARROLLO DE UN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA "LOS PIÑONES"
Término Municipal:	Magán (Toledo)
Promotor:	Antonio Gómez Crespi

1. ANTECEDENTES

Con fecha 22 de junio de 2023 se ha recibido en esta Dirección General de Carreteras escrito remitido por el Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo, en el que se comunica que se está tramitando la consulta previa para el desarrollo de un programa de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva "Los Piñones" en el término municipal de Magán (Toledo), por lo que se solicita informe en el término de competencias de carreteras autonómicas.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, como Administración titular de las carreteras de la Red de Carreteras Autonómica, en respuesta a la citada consulta, se manifiesta lo siguiente:

2. DOCUMENTACIÓN INFORMADA

La información técnica recibida consiste el Documento de Consulta Previa Actuación Urbanizadora en Suelo Rústico de Reserva "Los Piñones", parcelas 392, 393, 394 y 395 del polígono 6 del término municipal de Magán (Toledo), redactado por los Arquitectos D. Carlos Trigo García y D. José María Jiménez Robles, en fecha febrero de 2022.

3. CARRETERAS AFECTADAS

3.1.- Carreteras existentes:

Las carreteras de titularidad autonómica que pudieran verse afectadas por el Programa son:

Carretera	Categoría	DATOS DE TRÁFICO (Aforo 2022) <i>IMD, %pesados [estación de aforo]</i>
CM-4058	Local	IMD= 3.168 veh/día; 6% pesados [TO 216d]

Nota: Denominación de carreteras según actualización del Catálogo de la Red de Carreteras de Castilla-La Mancha, publicado en DOCM nº 91 / 12-05-2015)





3.2.- Carreteras en Proyecto:

No existen nuevas carreteras de titularidad autonómica que afecten al programa objeto de estudio.

4. INFORME TÉCNICO

4.1.- Descripción de la documentación.

El objeto de la consulta para desarrollar un programa de actuación de urbanizadora surge de la alta demanda de suelo residencial y la reducida oferta existente en la zona de influencia del término municipal de Magán (Toledo).

El entorno de la actuación se enmarca en una zona que presenta una elevada presión urbanística caracterizada por un acelerado proceso de industrialización y urbanización residencial. Se estima que la creciente industria producirá un aumento de la población que trabajará en los centros industriales que se están desarrollando, por lo que se hace necesario contar con reservas de suelo residencial que puedan absorber la posible demanda.

El ámbito de la consulta previa para el desarrollo de un sector residencial denominado "Los Piñones" se sitúa en las parcelas 392, 393, 394 y 395 del polígono 6 del término municipal de Magán (Toledo).

El conjunto de parcelas se encuentra al sur del núcleo urbano de Magán, en suelo clasificado como suelo rústico de reserva, y se localiza colindante con la carretera CM-4058 en la margen derecha, entre el p.k. 4+450 y la glorieta situada en el p.k. 4+650, tal y como se puede observar en la siguiente imagen.

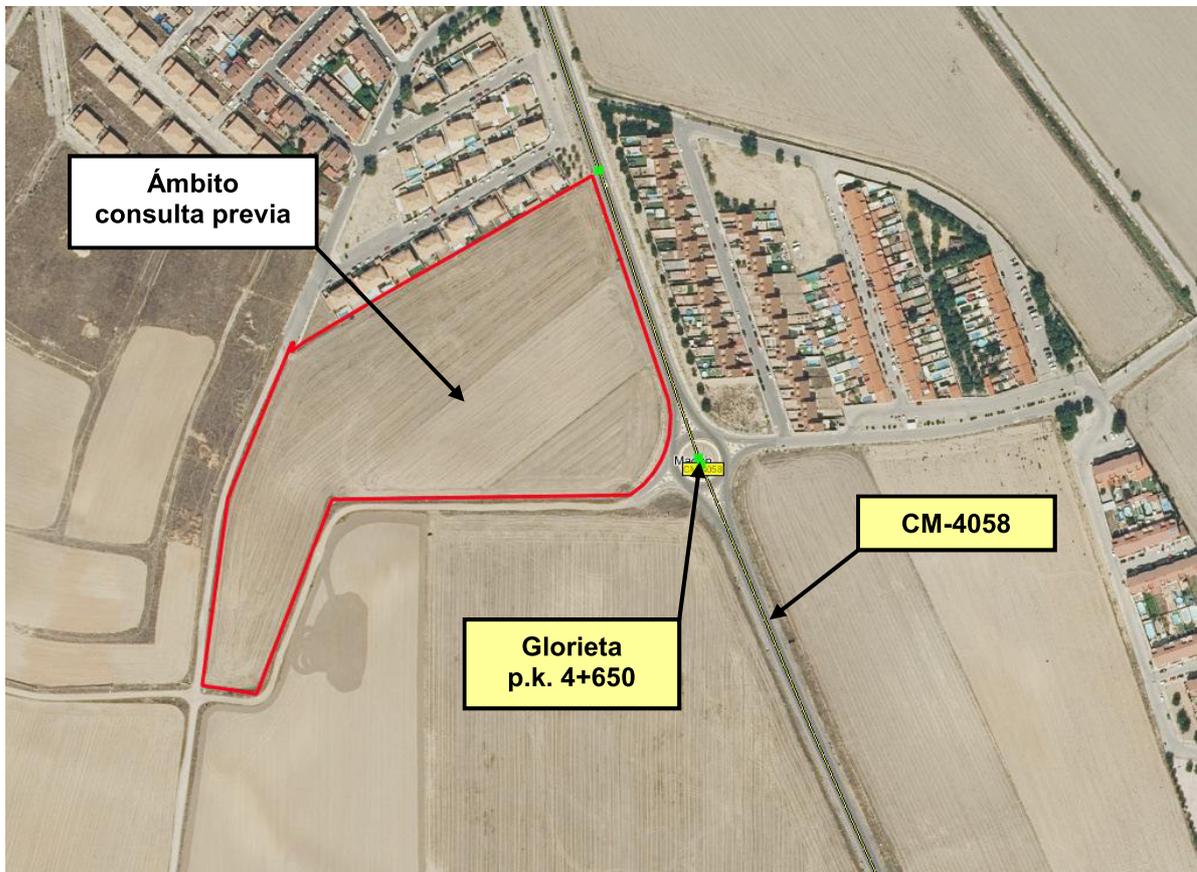


Imagen del ámbito de la consulta previa del sector "Los Piñones" junto a la carretera CM-4058 en el t.m. de Magán (Toledo)





Se proyectan cuatro manzanas y dos más delimitadas por los nuevos viales y el perímetro del sector, reservando en una de estas el suelo correspondiente a cesión de dotacional y servicios generales con una óptima localización en cuanto a accesibilidad y aprovechamiento al situarse junto a una de las vías principales de acceso. Todas las parcelas residenciales resultantes estarán comunicadas con acceso rodado. Las zonas verdes se sitúan en dos zonas, una en el extremo más al sureste del sector (junto a la glorieta en el p.k. 4+650 de la CM-4058) y otra central, cumpliendo con las dimensiones mínimas exigidas por el reglamento de planeamiento.

El acceso a todo el sector se prevé desde la intersección con glorieta existente en el p.k. 4+650 de la carretera CM-4058, mediante la conexión de un vial de nueva ejecución que conecta con el resto del viario del sector.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 6F63CA4BF96FF34DF56C66

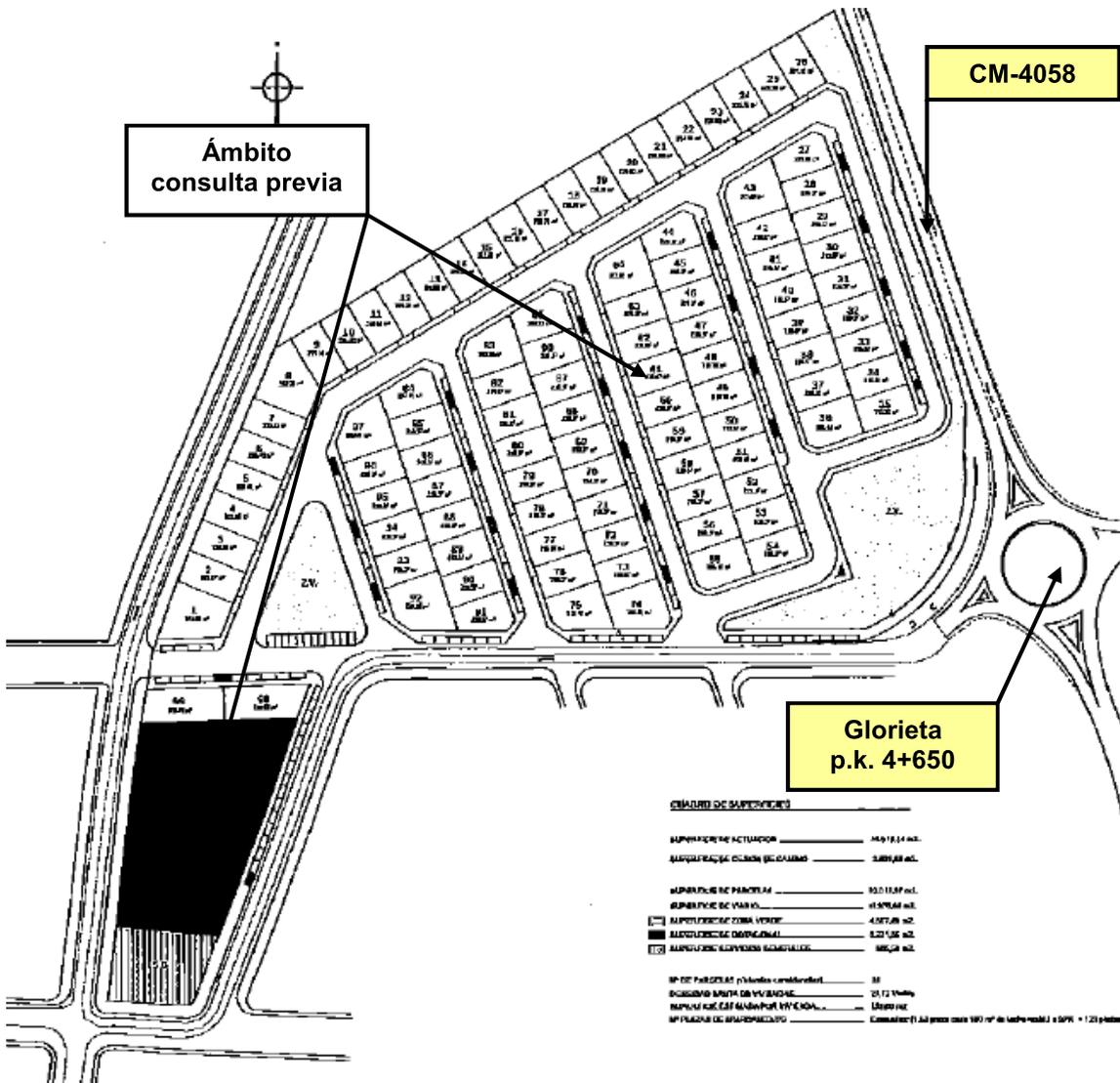


Imagen de la propuesta de ordenación para un programa de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva "Los Piñones" en el t.m. de Magán (Toledo) colindante con la CM-4058 y acceso a través de la glorieta existente a dicha carretera

Tal y como se ha expuesto en el apartado 1. Antecedentes, el objeto de la solicitud es la consulta previa para el desarrollo de un programa de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva "Los Piñones", en el término municipal de Magán (Toledo). En este contexto, seguidamente se exponen los conceptos que se deben de tener en cuenta desde el punto de vista urbanístico y su relación con las carreteras autonómicas.



4.2.- Análisis Técnico.

4.2.1.-Marco Legal. Normativa Autonómica.

En relación con el marco legal relativo a las carreteras autonómicas, en la documentación que forme parte del planeamiento que desarrolle el ámbito de actuación debe recoger explícitamente, la relación de normativa vigente que es aplicable a las carreteras autonómicas:

- La Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:
 - Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
 - Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23, 25, y 27).
 - Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5 de la Ley 9/90).
- El Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero.
- El Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

4.2.2.- Suelo Rustico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

En cumplimiento del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, se realizará la reserva de suelo, con clasificación de **SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**, en la **zona de dominio público y de servidumbre de la carretera**, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. **En aquellos casos en que dichos terrenos sí formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras.** La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

En la Memoria Justificativa deben exponerse con claridad los criterios de ordenación del suelo que se establecen, y concretamente en lo relativo al suelo rustico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-I) debe indicarse que dicho suelo está formado por la zona de dominio público y la zona de servidumbre de las carreteras. En el caso de formar parte del desarrollo previsto, dicho suelo deberá calificarse como sistemas generales de infraestructuras.

En los Planos de Ordenación Estructural debe aparecer de forma adecuada la trama correspondiente al suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras. Puesto que la escala de dichos planos no permite acotar y visualizar de forma adecuada este tipo de suelo, resulta imprescindible que aparezca un croquis de una sección transversal de una carretera en la que queden reflejadas las zonas de dominio público y de servidumbre, (con su correspondiente acotación), y se determine el suelo rustico no urbanizable de protección de infraestructuras como suma de la zona de dominio público y la de servidumbre.

4.2.3.- Definición de las zonas de afección de la carretera y sus limitaciones.

Para las carreteras, por su propia naturaleza, con el fin de velar por la seguridad vial, para permitir la disponibilidad de los terrenos necesarios para futuras actuaciones, así como para proteger los usos de los terrenos colindantes del impacto de las vías, se establecen una serie de zonas, (zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y la zona delimitada por la línea de





edificación), en las que se limitan las facultades de los propietarios, de otros titulares de derechos y de terceros que tengan que realizar actuaciones dentro de las mismas.

En las Normas Urbanísticas, deben recogerse las afecciones y restricciones de uso que se derivan de las carreteras autonómicas, de acuerdo con la siguiente descripción.

Definición de zonas de afección de la carretera

- La zona de **dominio público** son los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 48 del Reglamento). En el caso concreto de la carretera CM-4058, la zona de dominio público queda definida exteriormente por una línea situada a 3 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La **zona de servidumbre de la carretera** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49 del Reglamento). En el caso concreto de la carretera CM-4058, la zona de servidumbre queda definida exteriormente por una línea situada a 8 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La **zona de protección** consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 50 del Reglamento). Será al menos coincidente con la línea de edificación. En el caso concreto de la carretera CM-4058, la zona de protección queda definida exteriormente por una línea situada a 30 m, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- La **línea límite de la edificación** se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 50 metros autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, a 25 m en el caso de carreteras pertenecientes a la red básica y a 18 metros en el resto de carreteras. Se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, (desde marca vial interior de arcén), (artículo 52 del Reglamento). En el caso concreto de la carretera CM-4058, la línea de edificación se sitúa a 18 m de la arista exterior de la calzada.

Restricciones en las zonas de afección de la carretera

En la **zona de dominio público** de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (artículo 48).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido.

En la **zona de servidumbre** de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 49).





La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la zona delimitada por la línea límite de edificación y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

En relación a lo expuesto en los apartados anteriores, se adjunta la imagen de un croquis de una sección transversal de una carretera, en la que se visualizan las zonas de afección y el SRNUEP-I, que puede servir como referencia para su inclusión en el programa de actuación urbanizadora.

DEFINICIÓN DEL SRNUEP-I Y ZONAS DE AFECCIÓN EN LA CARRETERA CM-4058



4.2.4.- Grafiado y acotado de las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de las carreteras autonómicas.

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:

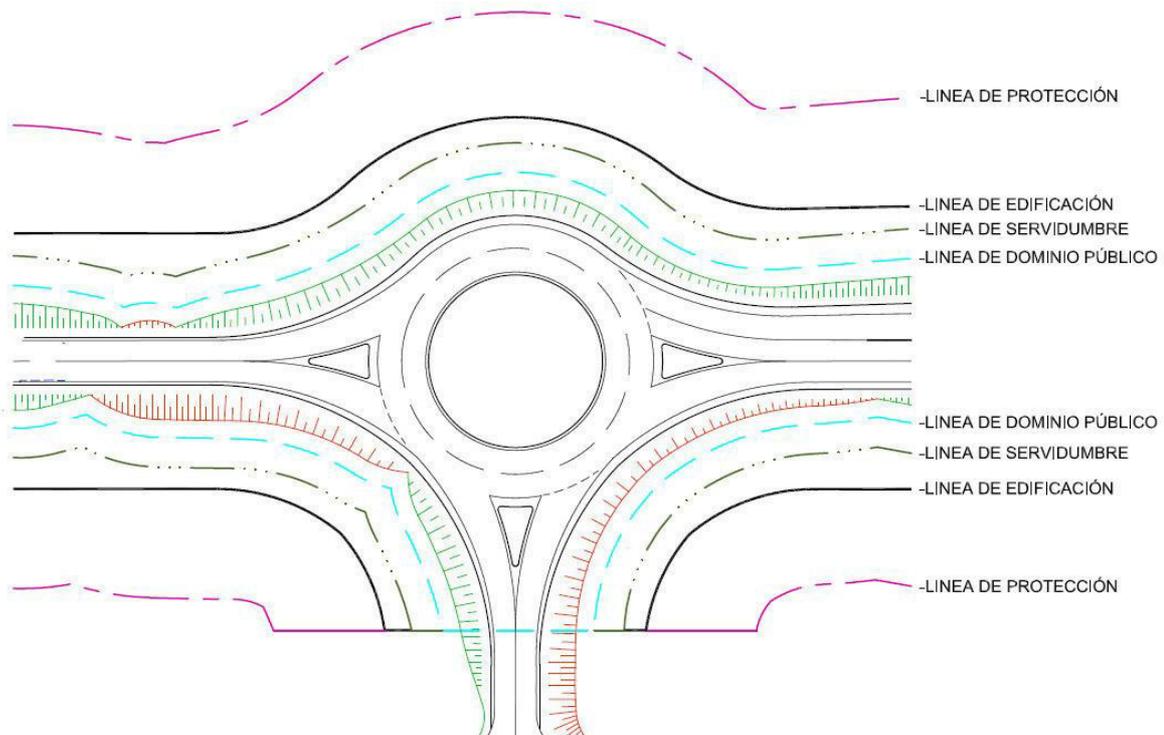
- El grafiado de las líneas de afección debe ser coherente con las líneas que figuren en la leyenda.
- En ambas márgenes de la carretera deben grafiarse las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y límite de zona de protección, hasta el límite del suelo urbano consolidado.
- Se deben nombrar y acotar las líneas de afección, para que su definición sea inequívoca.





- En las zonas correspondientes a suelo de nuevos desarrollos urbanos y suelo urbano no consolidado, se deben grafiar únicamente las líneas de dominio público, servidumbre y línea de edificación, (sin que se grafíe la línea de protección).
- Dado que existe una glorieta de acceso en la carretera CM-4058, se deben grafiar las zonas de afección como la envolvente exterior teniendo en cuenta la geometría de la glorieta.
- En relación al punto anterior, donde las zonas de dominio público, servidumbre y protección se superponen, prevalece la condición de dominio público sobre la de servidumbre, cualquiera que sea la vía o elemento determinante de la medida. Por lo tanto, se toma como línea definitiva, la envolvente exterior de las líneas de las zonas de afección de la carretera CM-4058 y la glorieta de acceso. Un modelo de ejemplo podría ser el siguiente:

GRAFIADO DE LAS ZONAS DE AFECCIÓN DE UNA CARRETERA AUTONÓMICA EN UN ACCESO MEDIANTE GLORIETA.



4.2.5.- Estudio y Propuesta de Nuevos Accesos a los Nuevos Desarrollos Urbanísticos.

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. Para ello se tendrá en consideración que para mantener el nivel de servicio y seguridad vial de las carreteras, las intersecciones con las mismas deberán reducirse al mínimo, por lo que se intentará canalizar el tráfico mediante vías de servicio que conecten con la carretera en un único punto que sirva de elemento diferenciador entre el tráfico urbano e interurbano, ayudando al conductor a la correcta percepción e identificación de la zona en que se encuentra y le permita adaptar los parámetros de conducción a esa realidad.

De acuerdo con la documentación presentada, en este caso concreto, el acceso al sector residencial se prevé a través de un vial que conecta con la glorieta existente en el p.k. 4+650 de la carretera CM-4058, por lo que se considera técnicamente viable.





4.2.6.- Fichas técnicas. Inclusión de todas las prescripciones impuestas por la Dirección General de Carreteras.

Las fichas técnicas correspondientes a cada sector urbanizable que guarde relación con carreteras que son de titularidad autonómica, deberán recoger en su texto, todas las condiciones técnicas impuestas por esta Dirección General de Carreteras, como son las zonas de afección, su uso, accesos, permisos y cualquier otra condición establecida por este organismo.

No es la intención que la ficha técnica incluya toda la normativa de carreteras, sino los aspectos más relevantes que afectan al sector urbanizable en cuestión. Con carácter indicativo y no limitativo, las fichas técnicas incluirían al menos la siguiente información conforme al Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero):

- a) Zonas de afección. Definición y Usos.
 - Zona de dominio público: 3 m para la carretera CM-4058. (Artículo 48).
 - Zona de servidumbre: 8 m para la carretera CM-4058. (Artículo 49).
 - Límite de edificación: 18 m para la carretera CM-4058. (Artículo 52).
- b) Accesos. Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras. (Artículos 66 a 76).
- c) Plantaciones. (Artículo 82)
- d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos. (Artículos 83 y 84 respectivamente).
- e) Cerramientos. (Artículo 81).

En dichas fichas técnicas, en el apartado de observaciones, debe figurar el texto: “El desarrollo del presente sector debe contar con la autorización de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”.

4.2.7.- Zonificación Acústica.

En consonancia con lo establecido en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 31/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en el planeamiento objeto de este informe se debe tener en cuenta lo siguiente:

- De acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, en función del uso predominante del suelo. Por lo tanto, el documento de planeamiento debe determinar para cada uno de los suelos correspondientes a los nuevos desarrollos urbanísticos la zonificación acústica en función del uso predominante del sector.

Es decir, se trata de plasmar gráficamente, (en un plano), el área de planeamiento objeto de estudio, y asignarle la calificación acústica, (por ejemplo con una trama y una leyenda), en función del uso del mismo.

- El documento de planeamiento debe incluir, el estudio acústico que determine la servidumbre generada por las infraestructuras afectadas.
- De acuerdo con el artículo 7.4 del RD 1367/2007, estas servidumbres pueden suponer limitaciones para determinados usos del suelo, al tiempo que dichas servidumbres lo son por tiempo indefinido, (artículo 12).





- El documento de planeamiento debe incluir las medidas concretas que resulten necesarias para compatibilizar la zonificación acústica prevista y la servidumbre acústica producida por la infraestructura, debiendo obtener del órgano administrativo competente la correspondiente la autorización relativa a la efectividad de dichas medidas.

Es decir, de acuerdo con lo establecido en el RD 1367/2007, si resultan imprescindibles las medidas de protección acústica, se deben diseñar las mismas, (caballones de tierra, pantallas acústicas, etc), e incluirse en el POM.

4.3.- Conclusión.

Una vez analizada la documentación presentada, **esta Dirección General de Carreteras informa que el desarrollo de un programa de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva “Los Piñones”, en el término municipal de Magán (Toledo), junto a la carretera CM-4058, podría ser técnicamente viable, siempre y cuando en el documento de planeamiento que se redacte, para el desarrollo del sector, se tengan en cuenta todos los aspectos descritos en el presente informe.**

Todas las actuaciones del Programa de actuación urbanizadora “Los Piñones”, en el término municipal de Magán (Toledo), 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.

Previamente a la aprobación inicial del PAU de “Los Piñones”, se remitirá a la Dirección General de Carreteras copia en soporte digital en formato pdf de la documentación íntegra del citado planeamiento donde se recojan los aspectos mencionados en el presente informe.

EL JEFE DE SERVICIO DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Firmado digitalmente en TOLEDO a 23-11-2023
por Guillermo Fanjul Martin

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS

Firmado digitalmente en TOLEDO a 24-11-2023
por David Merino Rueda
Cargo: Director General Carreteras





5. FUNDAMENTOS LEGALES

5.01. Normativa Legal.

- La Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, modificada por:
 - Ley 7/2002, de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (Arts.: 16, 18, 20, 20BIS, 21, 21BIS y Disposición transitoria primera).
 - Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Arts.: 23, 25, y 27).
 - Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Disposición Adicional primera que modifica Arts.: 23.1, 25.1, y 27.5 de la Ley 9/90).
- El Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero.
- El Decreto 25/2015, de 7 de mayo, por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- La Orden Circular 1/2019 sobre Accesos a la Red de Carreteras Autonómicas.
- RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

5.02. Carreteras afectadas y definición geométrica de la Carretera (Reglamento de la Ley 9/90, Artículos 47 y siguientes).

Conforme, al Capítulo III de Uso de las Carreteras y Caminos, a ambos lados de las carreteras se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas actividades, obras etc.

CTRA.	CATEGORÍA	Z.D.PUBLICO	Z. SERVIDUMBRE	L. DE EDIFICACIÓN	Z. DE PROTECCIÓN
CM-4058	Local	3 m	8 m	18 m	30 m

(*) De acuerdo con lo establecido en el artículo 47.3, en el caso en que la línea de protección quede entre la carretera y la línea de edificación, dicha línea de protección será coincidente con la línea de edificación.

Además de la regulación y restricción de usos establecida en la Ley 9/90, se atenderá al Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015 de 22 de enero):

Definición de zonas de afección de las carreteras autonómicas

Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (artículo 48).

La **zona de servidumbre de la carretera** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas (artículo 49).

La **zona de protección** consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 50). De acuerdo con lo establecido en el artículo 47.3 en el caso en que la línea exterior quede entre la carretera y la línea de edificación, la línea de protección será coincidente con la línea de edificación.





La **línea límite de edificación** se define a ambos lados de la carretera, a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, a 25 metros en carreteras de la red básica y a 18 metros en el resto de carreteras. Se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, (desde marca vial interior de arcén) (artículo 52).

Restricciones de uso en las zonas de afección de las carreteras autonómicas

En la **zona de dominio público** de la carretera:

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fueren imprescindibles para el objeto pretendido (artículo 48).

En la **zona de servidumbre** de la carretera:

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 49).

La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

En la **zona delimitada por la línea de protección** de la carretera, ha de tenerse en cuenta: La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de la Administración titular (artículo 50).

En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquellas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

En la **zona delimitada por la línea de edificación** y la carretera:

Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, (artículo 52).

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

- en referencia a la posible **instalación de cerramientos**, (Artículo 81)
- en referencia a la posible ejecución de **instalaciones colindantes con la carretera**, (Título III, Capítulo III, Sección 3ª).

5.03. Nuevos Accesos a Carreteras de Titularidad Autonómica y dimensionado de vías, regulados por los Artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 y Artículo 68.1 del Reglamento.

La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.





La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación del acceso.

La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde a la Administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la Administración haya de pagar por ello indemnización alguna.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 73 del Reglamento de Carreteras, (Decreto. 1/2015), el planeamiento general deberá establecer los accesos de los desarrollos previstos en el esquema de ordenación estructural viaria, **y adscribir su financiación a los diferentes ámbitos.**

6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS

Cumplimiento de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento de Carreteras, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero.

El cumplimiento de los anteriores puntos no eximirá al promotor del cumplimiento del resto de la legislación de carreteras: Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos y el Reglamento, aprobado por Decreto 1/2015, de 22 de enero, en todo lo que no se oponga a la misma.

7. AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Antes de la ejecución de cualquier obra, serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales anteriormente mencionados. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A. Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos, serán necesarias las siguientes autorizaciones:

a) Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

b) Plantaciones en zona de protección.

c) Construcción de vallado.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección. De no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones:





d) Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización:

- e) La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en **zona de protección** conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras.

B. Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones, ...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1-IC. Trazado, (Orden FOM/273/2016, de 16 de febrero), Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras y Transportes, Ministerio de Fomento. (agosto 1988). Accesos a las Carreteras del Estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera.

La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5 metros.

El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público.

Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo.

El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros.





Plantaciones

En su caso, se especificará el tipo y la densidad de las plantaciones.

Cerramientos y vallados

En su caso, se indicará la tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

C. Presentación de solicitudes de autorización:

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.

Se recomienda incluir la información expuesta en este apartado respecto a las "Autorizaciones previas a la ejecución de las obras" en el documento definitivo del Plan o Programa.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección requerirán autorización previa por lo que deberán definirse adecuadamente para su correcta evaluación.

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el nuevo planeamiento, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

