



ORDEN DEL DÍA DE LA
COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

11 de noviembre de 2020

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.

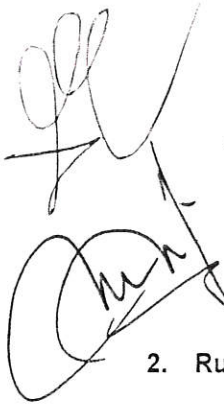
1.1. NAVALCÁN. EXPTE. 23/12 PL: PLAN DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE NAVALCÁN.

1.2. CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE. 034/19 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL "ARTÍCULO 4 DE LA NORMATIVA DE SUELO RÚSTICO", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CEDILLO DEL CONDADO.

1.3. VILLATOBAS. EXPTE. 25/18 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL P.O.M. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLATOBAS.

1.4. MÉNTRIDA. 21/19 PL CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA (Parcelas catastrales 115, 124, 125, 126, 127, 9002, y 121 del polígono 39)

1.5. MAQUEDA. EXPTE. 014/20 PL, CONSULTA PREVIA VIABILIDAD PARA EL DESARROLLO DE PAU EN PARCELAS 94, 98, 102 Y 105 DEL POLÍGONO 9, PROMOVIDA GUALTOSAL, S.L.

- 
2. Ruegos y preguntas.



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

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 1/2020, DE LA SESIÓN DE FECHA 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

En Toledo, a 11 de noviembre de 2020, siendo las 9:35 horas, se reúnen mediante sistema de videoconferencia, 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 de Toledo.

VOCALES

- D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Administración General del Estado.
- D. Andrés Cañadas Rivera, representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- D^a. María Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. (Área de Cultura).
- D^a. María Teresa Simoes de la Cruz, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. (Área de Educación).
- D. Guillermo Juan Fanjul Martín, representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- D^a. Susana Jara Sánchez, representante de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

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 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 nueva 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 9:48 horas, toma la palabra el Presidente para dar comienzo a la sesión.

La Jefa de Servicio de Planeamiento comienza con los informes correspondientes a los apartados 1.1, 1.2 y 1.3, según anexos respectivos que se incorporan a este Acta como anexos nº I, II y III, inclusive el informe que aporta el representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, D. Guillermo Fanjul Martín, en el apartado 1.2., y sin ninguna otra incidencia ni intervención de relevancia por parte de los integrantes de la Comisión.

A continuación, prosigue el Jefe de Servicio de Ejecución y Apoyo Urbanístico con los apartados 1.4 y 1.5, que se incorpora por seguimiento del orden del día como *anexos nº IV y V*, con breves intervenciones sin relevancia por parte de algunos asistentes.

2º Ruegos y preguntas. Ninguno

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las 10:45 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. Teresa Esteban Perona

ANEXO III



(C.C.I. 11-11-2020)

1.3.- VILLATOBAS. EXPTE. 25/18. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLATOBAS.

Mediante escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de **VILLATOBAS**, de fecha 28/04/2020 y registrado en la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo el 30/04/2020, nº/entrada 1109861, se ha recibido nuevo expediente administrativo de **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 del P.O.M., EXPTE 25/18 PL**, promovido por **AYUNTAMIENTO DE VILLATOBAS**, con el objeto que la Comisión de Concertación emita informe único de concertación interadministrativa sobre la citada Modificación, según el art. 10.6 del TRLOTAU, por lo que se emite el siguiente:

INFORME

7. ANTECEDENTES.

- Promotor: Ayuntamiento de Villatobas.
 - Normativa: P.O.M. (CPOTU 30/01/2009) y modificado por la Modificación Puntual N°1 (CPOTU 24/11/2015)
 - Población: 2.390 habitantes (INE 2018)
 - Documentación:
 - o Modificación Puntual N°4 de agosto 2018
 - o Modificación Puntual N°4 de diciembre 2018
 - o Modificación Puntual N°4 de abril 2020
- Todos estos documentos redactados por la arquitecta Pilar Amores Díaz Regañón.

8. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

La presente Modificación Puntual, tiene por objeto adaptar la Ordenación Urbanística definida en el P.O.M., a la realidad urbana, social y económica del Municipio. Definiendo un nuevo modelo de evolución urbana. Persiguiendo con ello, entre otros, los fines siguientes:

- Modular la densidad poblacional dentro de los valores reales de Villatobas.
- Regular la capacidad de carga del territorio, eliminando las grandes bolsas de suelo industrial y hasta el 20% de suelo residencial.
- Prever las Infraestructuras y Sistemas Generales necesarios para dotar los nuevos desarrollos de los servicios urbanos mínimos.
- Eliminar la Ordenación Detallada de los Sectores evitando con ello entrar en conflicto con la legislación catastral.
- Definir los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes existentes y a obtener, todo ello de acuerdo a la densidad poblacional prevista con la Modificación Puntual.

En relación con el objetivo segundo, y teniendo en cuenta lo establecido en el art. 40.2 del TRLOTAU en relación con la revisión del POM de Villatobas, con una población superior a 10.000 habitantes se entenderá que procede la revisión del planeamiento general *"cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años"*.

9. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Lo mayor innovación se produce en el **suelo urbanizable industrial**, donde los grandes sectores, AR-25 y AR-26 y parte del AR-12 se reclasifican a suelo rústico y los pequeños sectores concéntricos al suelo urbano, AR-5, AR-12 y AR-18, se recalifican a suelo residencial, consiguiendo con ello un anillo residencial totalmente concéntrico al núcleo urbano. Para compensar la eliminación de estos sectores industriales, se define un nuevo ámbito el Sector I1, ubicado en la principal entrada al municipio por la N-301. En este sector se reclasifica una pequeña área de suelo rústico que se suma a lo que el P.O.M. vigente contempla como AR-14.

En el **suelo urbanizable residencial**, los sectores AR-4 y AR-14 se eliminan, pasando a suelo rústico, el AR-7, AR-15 y AR-24 reducen su superficie y el resto se mantienen, eliminando únicamente la Ordenación Detallada. El **suelo urbano no consolidado** sólo sufre alteración en dos de sus ámbitos. La UA-1 se incluye dentro del nuevo Sector Industrial, S-I1, y la UA-7 amplía su superficie dotando al ámbito de viabilidad técnica, ya que la delimitación actual junto a las edificaciones y actividades existentes hacen completamente inviable el desarrollo. El **suelo urbano consolidado** no sufre alteración o modificación alguna.

Por tanto, la Modificación Puntual N°4 del P.O.M. de Villatobas afecta a los siguientes ámbitos de suelo:

- Suelo Urbanizable.

- 
- Se reclasifica a Suelo Rústico:
 - Industrial (1.195.217,00 m2): AR-25, AR-26 y parte del AR-12
 - Residencial (172.191,00 m2): Parte del AR-4 y parte del AR-7
 - Se recalifica a Suelo Urbanizable Industrial:
 - Residencial (122.469,00 m2): AR-14 y parte del AR-15.
 - Se modifica su superficie y delimitación:
 - Residencial: AR-4, AR-7 y AR-15
 - Se recalifica a Suelo Urbanizable Residencial:
 - Industrial (78.462,00 m2): AR-5, AR-12 y AR-18.
 - Se reclasifica a Suelo Urbano No Consolidado Industrial:
 - Industrial (8.258,00 m2): Parte del SG-ADS de Zonas Verdes que se incluye en UA-7
 - Se elimina la Ordenación Detallada
 - En todos los sectores residenciales e industriales.

- Suelo Rústico.

- Se reclasifica a Suelo Urbanizable Industrial:
 - La zona comprendida entre la Carretera N-301 y su entronque con la antigua carretera de Ocaña. 39.635 m2.

- Suelo Urbano No Consolidado.

- Se reclasifica a Suelo Urbanizable Industrial:
 - Industrial (17.893,00 m2): Parte de la UA-1
- Se modifica su delimitación y superficie:
 - Industrial: 1.380,00 m2 de la UA-1 que pasan a la UA-7



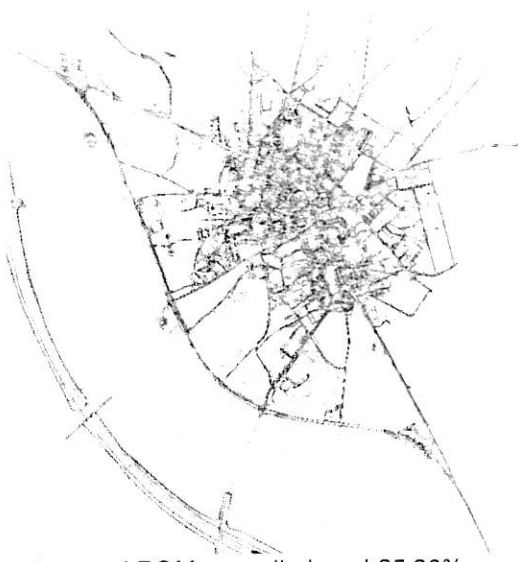
10. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

▪ DESCLASIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE

La primera actuación que propone la Modificación es la desclasificación o reclasificación a suelo rústico de todo el suelo urbanizable industrial y el 25,26% del suelo urbanizable residencial previsto por el P.O.M. vigente.

El suelo urbanizable, según el POM vigente, que propone la Modificación clasificar como suelo rústico, asciende a 1.367.408 m², que pasarían a formar parte del suelo Rústico de Reserva de Villatobas. Se elimina la totalidad del suelo urbanizable industrial propuesto por el POM y se elimina el 25,26% del suelo urbanizable residencial, lo que supone una reducción del 19,67% de la población futura prevista en el POM vigente

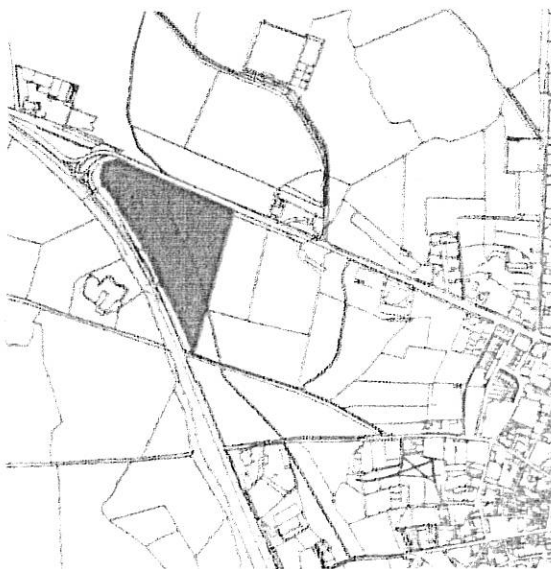
Para determinar la población futura prevista se calculará de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar del TRLOTAU.



▪ NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La propuesta de la modificación es clasificar como suelo urbanizable industrial, un pequeño ámbito que conlleva un crecimiento equilibrado en proporciones ajustadas a la realidad urbana y social de Villatobas. El sector industrial se ha planteado en la zona de influencia entre las dos vías principales de comunicación, la Carretera N-301 y la travesía que constituye el principal acceso al municipio, de forma que el tráfico pesado de ninguna forma tendrá que atravesar el núcleo urbano. La superficie de suelo urbanizable de uso industrial propuesta por la modificación asciende a un total de 182.984 m².

Esta superficie supone que la modificación plantea una reducción de suelo urbanizable industrial de más de un 85% respecto del previsto actualmente en el POM vigente



▪ SUELO URBANIZABLE QUE MODIFICA SU CALIFICACIÓN



Suelo Industrial que se propone como Residencial, en trama **VERDE**
 Suelo Residencial que se propone como Industrial, en trama **MORADA**

- **EL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL QUE SE RECALIFICA A SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES**



- **ELIMINACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA**

Con la presente Modificación se propone eliminar la Ordenación Detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable, lo que se recoge en los planos de ordenación y en las fichas de cada uno de los sectores. Será el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores, el que definirá la Ordenación Detallada de cada ámbito.

- **REDELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNIDADES DE ACTUACIÓN)**



Los suelos directamente afectados por la modificación son:

- UA-1: Se incluye en gran parte en el nuevo sector industrial, por lo que estamos ante una reclasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable. Y otra pequeña parte es incluida en la nueva delimitación de la UA-7.
- UA-7: Se propone una regularización del ámbito de tal forma que sea viable el desarrollo del mismo. Para ello se amplía tomando parte de lo que el POM propone como UA-1 y parte del Sistema General de Zona Verde que se adscribía al AR-7.



SISTEMAS GENERALES

La innovación del suelo urbanizable lleva consigo un replanteo de los Sistemas Generales, tanto de Zonas Verdes como de Infraestructuras. Con la presente Modificación Puntual se completa el POM con las infraestructuras necesarias para los desarrollos futuros, que se entiende que son una ampliación de la EDAR existente y la construcción de unos depósitos que posibiliten el abastecimiento de agua. Los terrenos afectados directamente por la Modificación, en cuanto a Sistemas Generales de Infraestructuras se refiere, son suelos rústicos de reserva, que pasan a obtener una calificación de Sistema General de Infraestructuras.

- **Abastecimiento (SG-INF-1):** Depósitos de agua (Parcela 56, Polígono 1, Superficie afectada=10.005m²).
- **Saneamiento (SG-INF-2):** EDAR Mixta (Residencial + Industrial): (Parcela 349, Polígono 11 o Superficie afectada=12.644m²)
- **Sistemas Generales de Zonas Verdes.**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (existentes)	AREAS	SUP. AREAS	SUP. TOTAL
	SG-ZV-1 - Parque Depósitos	6.716 m ²	105.348 m ²
	SG-ZV-2 - Plaza España	715 m ²	
	SG-ZV-3 - Parque Municipal	5.878 m ²	
	SG-ZV-4 - Pocillo	913 m ²	
	SG-ZV-5 - Pinar	11.004 m ²	
	SG-ZV-6 - Plaza de Toros	40.697 m ²	
	SG-ZV-7 - San Isidro	39.425 m ²	

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (a obtener)	AREAS	SUP. AREAS	SUP. TOTAL
	SG-ZV-8 - Parque Lineal 1	33.403 m ²	154.562 m ²
	SG-ZV-9 - Parque Lineal 2	33.806 m ²	
	SG-ZV-10 - Parque Lineal 3	26.915 m ²	

	SG-ZV-11 – Parque Lineal 4	38.123 m ²	
	SG-ZV-12 – Parque Colegio	22.315 m ²	
Sup. Total SS.GG. Espacios Libres			259.910 m ²

- **Cumplimiento estándares legales sistemas generales de espacios libres y propuesta de reducción de densidad poblacional.**

Densidad poblacional.

En el presente documento, y como parámetro que debería quedar aprobado para el P.O.M. en vigor, se propone una modulación de la densidad poblacional, planteando una reducción que lo acerque a los valores de densidad reales de Villatobas, proponiendo una densidad poblacional de **1,38 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales**, según el DOCUMENTO VI, de la presente Modificación Puntual

Así mismo **el porcentaje de la edificabilidad residencial que se propone en la Modificación asciende al 61%** del total de la edificabilidad prevista por el P.O.M., se obtiene de los datos de uso que contempla la Dirección General del Catastro.

DIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	HABITANTES
TOTAL (m2)	RESIDENCIAL (61% del total)	1,38hab/100m2c
2.831.253,30	1.704.737,70	23.525

El coeficiente de densidad poblacional se ha calculado en función del número de habitantes y de la edificabilidad residencial totales del municipio sin tener en cuenta las distintas tipologías edificatorias.

Por otra parte y en relación con la reducción de la edificación residencial total del 61%, el punto 5.1.a) del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento establece que *"A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca justificadamente otros porcentajes concretos, o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiéndose el 30% restante para otros usos compatibles"*.

Cumplimiento estándares legales sistemas generales de espacios libres.

El artículo 24.1.e) del TRLOTAU, establece que los Planes de Ordenación deberán señalar los sistemas generales de espacios libres en proporción a los metros cuadrados edificables residenciales previstos, exactamente: *"...15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento"*, A lo que se añade que *"esta proporción se podrá modular, en función de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta Ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine."*.

En base a los datos anteriores, al superar los 10.000 habitantes, se plantea para calcular la superficie de reserva de suelo destinado a Sistemas Generales de Espacios Libres, 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento:

$(1.704.737,70 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 255.710,65 \text{ m}^2 \text{ SS.GG} < 259.910 \text{ m}^2 \text{ de SS.GG. previstos por la MP4 y que superan los estándares mínimos definidos por la TRLOTAU para la densidad edificatoria prevista.}$



- **Sistemas generales de infraestructuras.**

Infraestructura de agua potable.

El agua suministrada procede en su totalidad de las redes de la Mancomunidad de Aguas del Río Algodor, que capta el agua del pantano de Finisterre para abastecer un depósito de distribución en Ocaña, que a su vez alimenta los dos depósitos reguladores municipales de Villatobas, situados al norte del núcleo urbano y con capacidad para 1.000 y 800 m³, totalizando pues cerca de 1.800 m³. El mantenimiento y la gestión de la red de abastecimiento está a cargo de la empresa AQUALIA, S.A.

Para el abastecimiento total para los desarrollos de suelo futuro se han previsto tres depósitos redondos de 1000 m³ cada uno, sumando un total de 3000 m³,

Red de saneamiento y depuración.

La red actual de colectores de alcantarillado en el término municipal es unitaria, ya que recoge las aguas residuales domésticas e industriales y las aguas pluviales. En el núcleo urbano de Villatobas, la red de saneamiento está realizada con tubería de hormigón, pozos de registro y cámaras de descarga. Finalmente, un colector-interceptor recoge todos los vertidos conduciéndolos a la EDAR de Villatobas, que en la actualidad trata un caudal medio de 800 m³/día, estando prevista para 4.000 habitantes equivalentes, con un afluente de 200 litros/habitante día.

La dotación existente en cuanto a Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (en adelante EDAR), consiste en una instalación de titularidad municipal, la EDAR de Villatobas, cuya gestión se encuentra cedida a la empresa AQUALIA, S.A., por concesión pública.

En relación con la infraestructura necesaria para abastecer la recogida de aguas residuales de los nuevos crecimientos urbanizables, se ha propuesto como ampliación de la EDAR existente.

Se proyecta una red separativa para lo cual se ha diseñado el trazado de la red de saneamiento de aguas fecales siguiendo el trazado viario, por el centro de la calle, o zonas públicas no edificables adaptándose al terreno o calle.

En cuanto a la red de evacuación de aguas pluviales discurre por el mismo trazado que la Red de Aguas Residuales. Se proyecta un colector, por el mismo trazado que el actualmente existente, al que acometen los ramales procedentes de las Áreas de Reparto.

- **Cómputo de sistemas generales del POM.**

SISTEMAS GENERALES				
SUELO URBANIZABLE (AREAS DE REPARTO)	ADCRITOS (A obtener)	ZONAS VERDES (existentes)	DOTACIONES (Existentes)	VIARIO
AR-1 Residencial	SG-ZV-9 33806 m2			SGV-1 8038m2
AR-2 Residencial				
AR-3 Residencial				SGV-1 751m2
AR-5 Residencial				SGV-1 4212m2



				SGV-2 4425m2
AR-6 Residencial				
AR-7 Residencial	SG-ZV-10 26915 m2 SG-ZV-12 22315 m2			SGV-1 8273m2
AR-8 Residencial				SGV-1 3092m2
AR-9 Residencial				SGV-1 3693m2
AR-10 Residencial				SGV-1 870m2 SGV-2 1284m2
AR-11 Residencial				SGV-1 4046m2
AR-1 2 Residencial				SGV-1 3061m2 SGV-2 225m2
AR-1 3 Residencial	SG-ZV-8 34403 m2			SGV-1 6419m2
AR-1 5 Residencial				
AR-1 6 Residencial				SGV-1 2237m2
AR-1 8 Residencial				SGV-1 3372m2
AR-1 9 Residencial				
AR-20 Residencial				SGV-1 2086m2 SGV-2 702m2
AR-21 Residencial				
AR-22 Residencial				SGV-1 3819m2
AR-23 Residencial				SGV-1 2520m2
AR-24 Residencial	SG-ZV-11 38123 m2			SGV-1 11060m2 SGV-2 7412m2
S - I1 Industrial	SG-INF-1 10005 m2 SG-INF-2 12644 m2			SGV-1 5032m2

SISTEMAS GENERALES				
SUELO	ADCRITOS	ZONAS VERDES	DOTACIONES	VIARIO
IDENTIFICACIÓN	(A obtener)	(existentes)	(Existentes)	



SUELO URBANO	CONSOLIDADO		SG-ZV-1 6716 m2	SGQ-1 4163m2	SGV-1 24118m2
			SG-ZV-2 715 m2	SGQ-2 1758m2	SGV-2 5274m2
			SG-ZV-3 5878 m2	SGQ-3 204m2	SGV-3 3628m2
			SG-ZV-4 913 m2	SGQ-4 270m2	SGV-4 5989m2
			SG-ZV-5 11004 m2	SGQ-5 81m2	SGV-5 1639m2
			SG-ZV-6 40697 m2	SGQ-6 1448m2	SGV-6 4845m2
			SG-ZV-7 39425 m2	SGQ-7 1516m2	SGV-7 5283m2
				SGQ-8 5724m2	
				SGQ-9 1407m2	
				SGQ-10 639m2	
				SGQ-11 126m2	
				SGQ-12 340m2	
				SGQ-13 25274m2	
		UA-2 Residencial			
		UA-3 Residencial			
		UA-4 Residencial			
		UA-5 Residencial			
		UA-6 Residencial			
		UA-7 Industrial			
		PERI-1 Residencial			

11. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

TRAMITACIÓN		Aportado		Observaciones / Conclusión
		SI	NO	
Información Pública	D.O.C.M.	X		Nº 169 de fecha 29/08/2018 (1) Nº 91 de 08/05/2020 (2)
	Periódico		X	
	Resultado		X	Resultado/ alegaciones
Aprobación Inicial			X	
(1) Se somete a información pública la Modificación Puntual nº 4 de agosto 2018				
(2) Se somete a información pública la Modificación Puntual nº 4 de abril 2020				

CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art. 10 del TRLOTAU)	
Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural Viceconsejería de Medio Ambiente	12/03/2019. El Servicio de Prevención e Impacto Ambiental informa que la modificación puntual no produciría diferencias de los efectos ambientales previstos o en la zona de influencia, por lo que no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental estratégica como modificación de planeamiento.
Consejería de Fomento Dirección Gral. Carreteras	20/05/2020. El Servicio de Planificación y Proyectos emite informe sobre las zonas de afección de las carreteras CM-3001 y CM-3001a. Una vez analizada la documentación presentada de Dirección Gral. de Carreteras informa desfavorablemente la Modificación Puntual nº4, debiendo procederse a la corrección y subsanación expuestos en el informe.
Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.	27/05/2020. La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha emite informe sobre las zonas de afección de la carretera N-301. Una vez analizada la documentación presentada se informa favorablemente la Modificación.
Consejería de Fomento Delegación Provincial	29/05/2020. El Servicio de Planeamiento emite el informe correspondiente al art. 135.2 del R.P. indicando una serie de consideraciones a corregir antes de la aprobación inicial.
Consejería de Bienestar Social Secretaría General	24/09/2020. El Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras emite informe nº 2 relativo al cumplimiento de la normativa de accesibilidad de la Modificación indicando las siguientes observaciones: - Las fichas resumen indicarán que se cumplirá con la normativa de accesibilidad vigente en el momento de aprobación de los planes y proyectos que desarrollen los sectores. - Indicar en las fichas resumen la reserva de aparcamientos para personas con movilidad reducida o remitir al porcentaje de plazas.
Consejería de Educación, Cultura y Deportes	03/07/2020. La Delegación Provincial emite informe sobre la documentación de la Modificación Puntual Nº4 informando lo siguiente: - Se deberá adscribir al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural los terrenos delimitados dentro del entorno de protección del yacimiento arqueológico Plaza de Moros. - Se deberá adscribir al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural los terrenos incluidos en el ámbito de protección arqueológica A.2-Montealegre según el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Villatobas.
Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico	21/10/2020. La Confederación Hidrográfica del Tajo emite informe sobre: - Existencia de recursos hídricos: Se considera que, en este momento, existe recurso suficiente en la UDU Mancomunidad Aguas del río Algodor (<23,57 hm³/año). - Afecciones a cauces públicos: Afecciones de los sectores que lindan con el arroyo del Valle. Así mismo hay sectores afectados por la delimitación de flujo preferente y zona inundable por la avenida extraordinaria de 500 años de periodo de retorno del río del Valle. - Redes de saneamiento, vertidos de aguas residuales y de aguas pluviales.

12. CONSIDERACIONES.

- Se justificará que la innovación propuesto no conlleva un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista para no proceder a la revisión del POM de Villatobas (art. 40.2 TRLOTAU), para lo cual se tendrá en cuenta:
 - El coeficiente de densidad poblacional se ha calculado en función del número de habitantes y de la edificabilidad residencial totales del municipio sin tener en cuenta las distintas tipologías edificatorias, de manera que, aunque la unidad familiar sea la misma, la superficie ocupada por ésta difiere según se trate de viviendas plurifamiliares, unifamiliares adosadas, unifamiliares aisladas...y por tanto también difiere el coeficiente de densidad poblacional, por lo que se debe ajustar su cálculo por ZOUs o tipologías edificatorias.



- En base al artículo 19.5 se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles".

Por consiguiente, se deberán rehacer los cálculos referentes al número de habitantes, densidad poblacional y al cumplimiento de los estándares legales de los sistemas generales de espacios libres

- Se justificará el incremento de los aprovechamientos urbanísticos en determinados Sectores, como consecuencia del incremento del coeficiente de "aprovechamiento total" que se introduce en las fichas de éstos (AR 12, 15, 18,...).
- Puesto que con la innovación que se pretende realizar a través de esta Modificación, con la supresión de sectores y aumento o disminución en superficies y de aprovechamientos en otros, se adaptarán las Áreas de Reparto y ZOUs a esta nueva realidad, realizándose un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15% del previsto por el planeamiento, según establece el art. 120 del RP.
- Se justificará la consideración de Sistemas Generales de Espacios Libres de las parcelas de la Antigua Plaza de Toros, la Plaza España y el yacimiento arqueológico Plaza de Moros. En cuanto a la clasificación de estos suelos, se tendrá en cuenta el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 03/07/2020
- Puesto que en la Modificación se plantea una reducción de la densidad poblacional, será necesario el previo informe de la Consejería de Fomento, según la Disposición transitoria segunda del TRLOTAU y que será recabado por este Servicio.
- En la actualidad, se encuentra en tramitación la *Modificación Puntual nº2 del P.O.M. de Villatobas (Exp. núm. 56/12 PL)*, consistente en el establecimiento de la previsión de las infraestructuras generales necesarias sobre las que se apoyará el mismo. Actualmente, el POM vigente de Villatobas condiciona todos los desarrollos urbanísticos, tanto en Suelo Urbano no consolidado como en Suelo urbanizable, a la redacción, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), lo que paraliza el desarrollo de UAs y Sectores en tanto no se apruebe el mismo.

Si la actual Modificación absorbe a la citada, deberá realizarse el desistimiento de la misma para poder proceder al archivo del expediente.

13. CONCLUSIÓN.

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU y en los artículos 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30/1/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por lo que, se propone a la Comisión de Concertación emita informe único de concertación interadministrativa sobre el expediente de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.SS., DE VILLATOBAS. EXPTE. 25/18**, 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 9 de noviembre de 2020.

