



Castilla-La Mancha

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	
REGISTRO ÚNICO	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO	
CONSEJERÍA DE FOMENTO	
17 DIC. 2020	
Salida Nº	Entrada Nº
M55813	

Toledo, 16 de diciembre de 2020

Ntra. Ref.: Servicio de Planeamiento

Exp. nº 032/18 PL

MJGB/ejdr

Asunto: Acuerdo CPOTU

**SRA./SR. ALCALDESA-PRESIDENTA /
ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE BURUJÓN**
Plaza de España, nº 1
45521 BURUJÓN (TOLEDO)

Por la presente se le notifica que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 4 de diciembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo en el epígrafe:

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU. Punto del orden del día nº 6.

06.- BURUJÓN. EXPTE. 32/18 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 15 DEL POM. PROMOVIDO POR MERCAHONDA TOLEDO, S.L.

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

Informe preceptivo y vinculante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.3 y 122 del TRLOTAU, con las siguientes consideraciones:

1.1. En cuanto a la documentación del PP

MEMORIA:

- En el punto 3.1.1. Determinaciones se indica por error que el aprovechamiento tipo máximo que establece el PAU es de 0,15 uas/m² suelo. Se tendrá en cuenta esta consideración en el punto 3.1.1. de la Memoria del Proyecto de Urbanización.
- El apartado 3.1.2. es confuso en cuanto al porcentaje de cesión de zonas verdes. Se indica un porcentaje de 10%, sobre la superficie total del ámbito, cuando al no prever otra parcela para otros equipamientos debería ser del 15% sobre la superficie total, descontando la parcela de reforestación, dado que ésta no genera aprovechamiento. Asimismo, resulta confuso la alusión al destino de la parcela de reforestación, que a priori no tendría un destino público, y se señala como dotacional sin aclarar que sería de uso privado.
- En el punto 3.1.3. se justifica la reserva de plazas de aparcamiento privadas como si la edificabilidad neta de parcela de todo el ámbito fuera 0,40 m²/m², cuando las parcelas con uso "no terciario hotelero" tienen una edificabilidad máxima de 0.85 m²/m². Esto afecta al cálculo de plazas de aparcamiento público.
- Con respecto a la altura máxima, la ordenanza de terciario no recoge textualmente lo indicado en la Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente (DOCM nº208 de

24-10-2018): "la tipología de los nuevos parámetros urbanísticos de altura máxima, fijada en 2 plantas o 10 metros de altura máxima (u ocho metros hasta el alero), con un máximo de 35 habitaciones", condición expresa del Acuerdo con la Memoria Ambiental.

- En la documentación del PAU no queda recogida la cesión de infraestructuras de captación y potabilización al Ayuntamiento, tal como recoge el informe de 29-03-2017 de la Agencia del Agua (a pesar de que se indica en el documento RELACIÓN DE MODIFICACIONES, que no está fechado ni firmado).
- Se valorará la posibilidad de modificar la ubicación y dimensiones de la parcela de cesión al Ayuntamiento para dar viabilidad al destino previsto (las dimensiones aproximadas propuestas son 132 x 22 m).
- En relación con el sistema de saneamiento previsto para el sector no se justifica, ni en la Memoria ni en planos (del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización), que se cumplen los requisitos enumerados en el punto 3. REQUISITOS DE CONEXIÓN del informe de 11-09-2019 de Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha.
- En relación con el Sistema general SG-DEIS-S-4, no se justifica por técnico competente, que el colector existente al que actualmente vierte el restaurante existente, que se completó en 2002 (con fecha anterior a la redacción del POM), según consta en el Informe de Secretario del Ayuntamiento, cumple los requisitos necesarios para dar servicio al sector S-16 de suelo urbanizable uso industrial, previsto en el POM, y que deberá conectar a ese mismo colector. De no ser así se deberá prever en el convenio el compromiso de los propietarios finales de aportar el importe correspondiente al porcentaje previsto en el POM para la ejecución del colector SG-DEIS-S4 que dé servicio al ámbito del Sector 15 y al Sector 16, todo ello para dar cumplimiento a lo preceptuado en el art. 159 de las Normas Urbanísticas del POM: "A la hora de desarrollar ámbitos con sistemas generales adscritos, se actuará mediante el siguiente procedimiento: El primer ámbito en desarrollarse ejecutará y costeará la totalidad del sistema general adscrito. Para ello, aportará proyecto específico anexo a la alternativa técnica donde se exprese con claridad la proporción asignada a cada ámbito implicado (estipulada en la tabla adjunta). Dicho proyecto quedará registrado en el Ayuntamiento, que será el encargado de garantizar la repercusión de los gastos asumibles por el resto de ámbitos".

ORDENANZAS REGULADORAS:

- Su contenido se incluirá dentro de las Normas urbanísticas del Plan Parcial.
- En la redacción de la ordenanza particular ZONA TERCIARIA se tendrá en cuenta lo indicado en el punto 7.1.3. de estas consideraciones para incluir textualmente lo indicado en la Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente (DOCM nº208 de 24-10-2018).
- En la misma ORDENANZA TERCIARIA deberá incluirse el requisito establecido en el informe de Infraestructuras del Agua de 11-09-2019 por el que "el vertido procedente del sector sea asimilable a aguas domésticas, cumpliéndose con la vigente Ordenanza Municipal de Vertidos".



PLANOS:

- No se incluye plano de información con las características de las redes de infraestructuras existentes a las que se conecta la urbanización del sector: agua, saneamiento y electricidad, necesariamente.

1.2. **En cuanto a la documentación del Proyecto de Urbanización:**

MEMORIA:

- Con carácter general, y dado que la Memoria del Proyecto de Urbanización contiene las mismas justificaciones que la Memoria del PP, se tendrán en cuenta las consideraciones que a la misma se realizan en este informe.
- Se deberá aportar al expediente Proyecto "CONEXIÓN DEL COLECTOR EXISTENTE DE LA FINCA LOS TRUCOS A LA NUEVA EDAR DEL MUNICIPIO DE BURUJÓN", por formar parte de las obras necesarias para la completa conexión del Sector a las infraestructuras municipales existentes, e incluir su importe en los costes de urbanización del PAU.
- El párrafo contenido en el punto 4.4.1. RED VIARIA: "La conservación será por cuenta del Ayuntamiento en todos los tramos proyectados" es contradictoria con la propuesta de creación de Entidad Urbanística de Conservación contenida en la Propuesta de Convenio Urbanístico.

PLANOS:

- El plano 2-B no recoge las infraestructuras existentes de suministro de agua, ni de electricidad. En relación con el saneamiento no recoge diámetro ni características de los colectores y pozos existentes.
- El plano 8-D no recoge las características de la conexión prevista al colector existente, ni incluye referencias para ubicar los detalles genéricos incluidos en el plano 12. DETALLES DE SANEAMIENTO.

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

- Tal como recoge la ficha de ordenación estructural del POM, se deberán aportar las siguientes autorizaciones:
 - Concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el aprovechamiento de aguas o modificación de la existente para su ampliación por la actuación propuesta (las necesidades propuestas en el PAU, superan los 7.000 m³ anuales que establece la inscripción de aprovechamiento de la Confederación Hidrográfica de 13-04-2010).
 - El proyecto se adaptará a los requisitos de conexión incluidos en el punto 3 del informe de Infraestructuras del Agua de 11-09-2019. Una vez subsanado se estima conveniente recabar nuevo informe de ese organismo.
- Se deberá obtener informe favorable en materia de accesibilidad del Servicio de Supervisión y Proyectos de la Consejería de Bienestar Social.

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

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

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

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Fomento, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

Fdo. Teresa Esteban Perona

