



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3

CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE CUATRO PARCELAS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO MUNICIPAL DEL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS Y DE EQUIPAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO PÚBLICO DE EDUCACIÓN INFANTIL

Yeles (Toledo)

AUTOR DEL ENCARGO:
AYUNTAMIENTO DE YELES

MARZO DE 2015

Miguel Ángel López Toledano y Luis Arnaiz Rebollo



INDICE

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) y del Plan Parcial del Sector 3. Cambio de calificación de cuatro parcelas de dominio y Uso Público Municipal del Sistema Local de Espacios Libres Deportivos y de Equipamiento para la implantación de un Centro Público de Educación Infantil	3
0. Introducción	3
0.1. Tramitación.....	3
1. Objeto, iniciativa y alcance.....	4
1.1. Objeto	4
1.2. Iniciativa	4
1.3. Alcance y contenido.....	4
1.4. Carácter de modificación y no revisión del planeamiento vigente	6
1.5. Procedimiento	7
2. Justificación del interés público de la modificación. Conveniencia oportuna	10
2.1. La necesidad urgente de implantar un Centro de Educación Infantil	10
2.2. La conveniencia y oportunidad de implantarlo en los terrenos y obras iniciadas en 2006 para C.A.I.....	11
2.3. La conveniencia y oportunidad de cambiar la calificación de los terrenos mejorando su funcionalidad urbana y ajustando las superficies que cambian de uso.	11
3. Ámbito, propiedad y situación actual de los terrenos objeto de la modificación.....	13
3.1. El ámbito de la modificación	13
3.2. La titularidad del ámbito de la modificación.....	13
3.3. Situación actual.....	13
4. Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Modificación	14
4.1. Las NNSS vigentes a la luz del TRLOTAU.....	14
4.2. La consideración del ámbito de la modificación como determinación de la ordenación detallada de las NNSS vigentes	18
4.3. La clasificación de suelo del ámbito de la modificación	19
4.4. La calificación del suelo del ámbito de la modificación	19
4.5. Las ordenanzas de aplicación en el ámbito de la modificación.....	19
4.6. Consecuencias para el procedimiento de tramitación.....	22
5. Modificación Propuesta	24
5.1. Los criterios que presiden la modificación.....	24
5.2. La modificación y la estructura orgánica del territorio municipal.....	26
5.3. La clasificación de suelo	26
5.4. La calificación de suelo.....	26
5.5. Las ordenanzas de aplicación.....	27
Anexo I. Estudio y Justificación de la Potencia Eléctrica	28
1. Situación actual	28
2. Demanda energética.....	29
3. Conclusión.....	30
Anexo II. Cartografía Gráfica.	31
Anexo III. Cartografía. Normas Subsidiarias. Modificación.	32



Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) y del Plan Parcial del Sector 3. Cambio de calificación de cuatro parcelas de dominio y Uso Público Municipal del Sistema Local de Espacios Libres Deportivos y de Equipamiento para la implantación de un Centro Público de Educación Infantil

0. Introducción

0.1. Tramitación

- A) Se aprueba en la sesión de carácter extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno con fecha del 16 de Marzo de 2009 el cambio de uso de la parcela del antiguo campo de fútbol.
- B) Se acuerda en la sesión celebrada de carácter ordinaria, celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 31 de Enero de 2012 el cambio de uso de la parcela del antiguo Campo de Fútbol.
- C) En Septiembre de 2013 se envía el documento de planeamiento de Modificación Puntual de las NNSS y del plan parcial del sector 3 a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.
- D) Con fecha de 16 de Octubre de 2014 nos llega requerido de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo de Toledo para subsanar errores con número de expediente 046/13 PL.
- E) Se hace refundido en Noviembre de 2014 subsanando los errores del anterior informe.
- F) Con fecha de 14 de Enero de 2015 nos llega requerido de la Consejería de Fomento para enviar documentación gráfica aportada. Con fecha de Enero de 2015 se envía documentación a esta Consejería.
- G) Con fecha de 4 de Marzo de 2015 se recibe informe de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial para Subsanan errores y aclarándonos que el documento debe proceder a la aprobación inicial del documento de planeamiento de esta modificación puntual.
- H) Después de la Aprobación Inicial en el Ayuntamiento Pleno se envía documento para interés de su Aprobación definitiva.

1. Objeto, iniciativa y alcance

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la modificación de las NNSS de Yeles y del Plan Parcial del Sector S-3 en terrenos de titularidad municipal clasificados como suelo urbano consolidado y calificados como sistema local de equipamiento y espacio libre deportivo para ubicar en parte de estos últimos un Centro Educativo Infantil que remodele la instalación empezada en 2006 y satisfaga la demanda generada con posterioridad al planeamiento municipal vigente y, en consecuencia, no prevista en el mismo.

1.2. Iniciativa

El promotor de la presente Modificación es el Ayuntamiento de Yeles siendo redactada por encargo municipal por Equipo Redactor MALT, S.L. bajo la dirección técnica D. Miguel Angel López Toledano y D. Luis Arnaiz Rebollo con la colaboración y supervisión de los servicios técnicos y jurídicos municipales, D. Enrique F. Jiménez Martín y D. Antonio Alonso Zazo.

1.3. Alcance y contenido

La presente modificación supone el cambio de calificación urbanística de terrenos de titularidad pública que en virtud del régimen transitorio del TRLOTAU 2010 y de sus condiciones objetivas tiene la consideración de suelo urbano consolidado y se encuentran calificados como sistema local de espacios libres de uso deportivo en una superficie de 3.105 m² (parcela 1) y el resto de sistema local de equipamiento en una superficie total de 3.105 m² (parcelas 2,3,y 4) con objeto de implantar en la parcela 1 un Centro Educativo Infantil (C.E.I.) completando y adaptando al ordenamiento aplicable la edificación iniciada en 2006 para Centro de Atención Infantil (C.A.I.).

Interés público que supone el cambio de calificación de espacio libre de uso deportivo a equipamiento en la parcela 1 en una superficie de 3.105 m² y de equipamiento a espacio libre deportivo (parcelas 2, 3 y 4) en la misma superficie de 3.105 m².

Ámbito	Superficie (M ²)	Clasificación NNSS Vigentes	Calificación NNSS Vigentes	Clasificación Propuesta	Calificación Propuesta
Parcela 1	3.105	Suelo urbano Consolidado	Sistema local de espacio libre de uso deportivo	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento
Parcela 2	690	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 3	1.627	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 4	788	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo

Las parcelas 2, 3 y 4 suman 3.105 m² de superficie equivalente a la superficie de la parcela 1.

El cambio de calificación que se propone supone pues una innovación del planeamiento vigente que no altera la clasificación de suelo, ni la estructura general propuesta por las NNSS vigentes, ni altera las superficies destinadas a cada uso de equipamiento y espacios libres deportivos, ni supone una alteración de la edificabilidad y aprovechamiento otorgado por las NNSS vigentes, ni supone una regularización de actuaciones ilegales; sino que sólo conlleva su reubicación para conseguir la finalidad perseguida.

Innovación que no alterar ninguna de las determinaciones de clasificación de suelo, aprovechamientos y edificabilidades y mantener las superficies asignadas por las NNSS vigentes y el Plan parcial del Sector S-3 a espacios libres de uso deportivo y equipamiento satisface los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Establecidos en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Modificación que en cuanto supone alteración, aún cuando sólo suponga reubicación, de terrenos calificados de sistema local de espacios libres de uso deportivo y no de parque público según las NNSS vigentes, debe contar previamente a su aprobación definitiva con Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Modificación que afecta al sistema local de equipamientos y espacios libres de uso deportivo y, en consecuencia, es una determinación que tiene el carácter de ordenación detallada de las NNSS vigentes y, en consecuencia puede tramitarse con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTAU 2010 para los planes de desarrollo, en concreto planes parciales, con los informes anteriormente referidos al suponer alteración del sistema local de espacios libres de uso deportivo.

No obstante, en base a una mayor seguridad jurídica y dado que las NNSS vigentes se aprobaron con anterioridad a la LOTAU 1998 y en ellas se establecieron los sistemas de equipamiento y espacios libres para el suelo urbano, su modificación o alteración aconsejan que la presente modificación se tramite con el procedimiento de tramitación del planeamiento general.

La documentación de la innovación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 121 del reglamento de Planeamiento del TRLOTAU que dispone:

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. *En la memoria informativa y justificativa:*
 - a) *Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.*
 - b) *Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
2. *En los planos de ordenación:*
 - a) *En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.*

En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.
 - b) *Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.*
 - c) *Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (OE).*
3. *Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.*
4. *Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*

1.4. Carácter de modificación y no revisión del planeamiento vigente

El Artículo 40. La revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística: concepto y procedencia establece que los criterios que deben considerarse para considerar que una alteración del planeamiento tiene la consideración de su revisión disponiendo:

1. *La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*
2. *En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, se entenderá que procede la revisión del planeamiento general cuando se pretenda su innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incremento de población respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en el Plan, calculado de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar, en los siguientes supuestos:*
 - a) *En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, 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.*
 - b) *En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total inferior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 30% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.*
 - c) *Para los Planes y Proyectos de Singular Interés, cuando se dé la situación regulada en el número uno de este artículo, con independencia de que no se produzcan los incrementos de población previstos en las letras anteriores.*
3. *Los Planes se revisarán en los plazos que ellos establezcan.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales o a los Proyectos de Singular Interés, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan de Ordenación Municipal, bien de otros concretos planes urbanísticos, conforme proceda según las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. *El importe de los proyectos de revisión que traigan causa de lo previsto en el párrafo segundo del número anterior podrá ser subvencionado por la Comunidad Autónoma atendiendo a las circunstancias del Municipio o Municipios.*

En consecuencia, tal y como se ha sintetizado en los apartados anteriores y se desarrolla en lo que sigue, el objeto del presente documento no se encuentra en ninguno de los supuestos que el artículo 40 del TRLOTAU establece para que se considere una revisión. Por tanto, el objeto del presente documento según lo dispuesto en el artículo 41 del TRLOTAU 2010 tiene el carácter de modificación del planeamiento vigente que debe adaptarse a lo dispuesto en el mismo:

Artículo 41. La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.

1. *Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*
2. *El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*
3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:*
 - a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*
 - b) *No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.*
4. *A las modificaciones exigidas por la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales y a los Proyectos de Singular Interés les será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del número 3 y en el número 4 del artículo anterior*

1.5. Procedimiento

Así a la vista de lo expuesto, y, aún cuando pudiera tramitarse con arreglo a los procedimientos previstos para los planes de desarrollo, la tramitación será la establecida en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU 2010 y concordantes de su Reglamento de Planeamiento incluyendo antes de su aprobación inicial o definitiva los informes favorables de la Comisión regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Artículos cuyo contenido se reproduce a continuación:

Artículo 36. La tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

1. *Durante la redacción técnica del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes, la Administración que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado.*

Tratándose de Planes de Ordenación Municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor.

2. Concluida la redacción técnica del Plan o instrumento, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

A. Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

No será preceptivo reiterar este trámite en un mismo procedimiento si se introdujesen modificaciones sustanciales en el Plan a causa, bien de las alegaciones formuladas en la información pública, bien de los informes emitidos por otras Administraciones Públicas, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique en la forma establecida en el párrafo anterior y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones.

B. Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

C. Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24 o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del plan o instrumento, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 37. La tramitación para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10. Durante este período consultivo:

a) Recabará los informes oportunos.

b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.

c) Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

- d) Otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.
2. *Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan o instrumento, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Municipio o la Administración promotores del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.*

La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia.

Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

- b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.
- c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.
- d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.
- e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. *Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.*
5. *Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.*

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditarán en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.



2. Justificación del interés público de la modificación. Conveniencia oportuna

2.1. La necesidad urgente de implantar un Centro de Educación Infantil.

En los últimos 10 años el municipio de Yeles ha triplicado su población pasando de 1.657 habitantes en 2001 a 5.170 en el Censo de 2011 siendo especialmente importante a partir de 2003.

AÑO	HABITANTES
1991	1.034
1996	1.417
2000	1.731
2001	1.657
2002	1.574
2003	2.201
2004	2.571
2005	2.766
2006	3.133
2007	3.655
2008	4.231
2009	4.544
2010	4.841
2011	5.170

Crecimiento que ha sido particularmente intenso en la población infantil. La población menor de 10 años en el Censo de 2001 suponía el 10,62% con un total de 176 habitantes y, según el Censo de 2011 dicha población alcanzaba el 14,30 % de la población total que alcanza los 739 habitantes.

INTERVALO DE EDADES	CENSO 2001	CENSO 2011
0 – 5 AÑOS	79	401
5 – 10 AÑOS	97	308
10-15 AÑOS	100	282

Más en concreto en relación con la presente Modificación. En 2001 la población de 0 a 5 años era de 79 habitantes (4,77 % de la población total) y, en el Censo de 2011 es de 401 habitantes (7,76 % del total) quintuplicando la población existente en 2001.

El centro de Atención Infantil (C.A.I.) que actualmente presta servicio a los niños de 1 a 3 años, situado en el núcleo tradicional de Yeles en Plaza de España nº 12, tiene una capacidad máxima para 25 niños, a todas luces insuficientes para atender a la demanda de una población de casi 400 niños con tendencia creciente.

Por ello, es de interés público urgente ofrecer el servicio a esta población y, en un lugar que sea lo más cercano a donde esta se concentra en mayor cuantía que son el núcleo tradicional y la urbanización Cisneros ya que la población de Yeles se distribuye del siguiente modo en los cuatro núcleos o asentamientos existentes:

NUCLEO	% DE LA POBLACION TOTAL
NUCLEO TRADICIONAL	71
CISNEROS	12
LA ESTACION	12
PRADILLOS	5

2.2. La conveniencia y oportunidad de implantarlo en los terrenos y obras iniciadas en 2006 para C.A.I.

En el año 2006, el Ayuntamiento de Yeles, en terrenos de dominio y uso público de titularidad municipal conocidos como “antiguo campo de fútbol” inició la construcción de un Centro de Atención Infantil (C.A.I.) cuya obra, actualmente parada entre otras circunstancias por la inadecuación al planeamiento municipal, se ejecutó en un 30%.

Las innovaciones legislativas en materia educativa y el incremento de las necesidades sociales y económicas han llevado a esta Corporación a la reconsideración del anterior proyecto para transformarlo en un Centro de Educación Infantil (C.E.I.) sobre los terrenos de 3.105 m² de superficie en los que se ubicó el anterior C.A.I. y adecuado a la normativa aplicable.

La Corporación considera que esta adaptación a la normativa educativa es conveniente y oportuna realizarla en los terrenos y obras iniciadas en 2006 por cuanto:

- La localización es óptima ya que está equidistante de los dos núcleos de población, el núcleo tradicional y Cisneros, que acogen el 83% de la población total que demanda este servicio.
- Se mejora la funcionalidad urbana del uso de equipamiento y espacio libre de los terrenos del antiguo campo de fútbol al complementarse ambas funcionalidades tal y como recomienda el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento. Además la ampliación de la calificación como espacio libre deportivo mejora la dotación de este uso en el barrio de La estación que constituye un enclave entre suelos de actividades industriales.
- Cuenta con servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica y alumbrado público, y telecomunicaciones adecuadas a los usos de equipamiento y espacio libre de uso deportivo sin necesidad de refuerzos o ampliaciones.
- Reutiliza y rentabiliza una construcción existente realizada con inversión pública lo que supone mejorar la sostenibilidad ambiental, económica y social.
- Se mantiene la superficie de suelos destinados a equipamiento y espacios libres de uso deportivo previstos en el planeamiento municipal.
- Los terrenos son de dominio y uso público de titularidad municipal por lo que no se requiere ninguna tramitación, gestión e inversión para la obtención de suelo.

2.3. La conveniencia y oportunidad de cambiar la calificación de los terrenos mejorando su funcionalidad urbana y ajustando las superficies que cambian de uso.

La propuesta supone localizar el C.E.I. en una superficie de 3.105 m² de los terrenos del antiguo campo de fútbol de una superficie total de 14.090 m² de superficie de los que 13.400 m² están calificados de espacio libre de uso deportivo y 690 m² en su extremo sur lo están de equipamiento. La modificación en esta parcela supondría calificar de equipamiento 3.105 m² y de espacio libre deportivo el resto, esto es, 10.985 m² de suelo. Por otra parte la modificación supone incrementar la superficie de espacios libres de uso deportivo en el barrio de La estación en una superficie de 2.415 m² de suelo que mejora la dotación en ese barrio. Así, la superficie que las NNSS calificaba de espacios libres deportivos que era de 13.400 m² permanece inalterable con la propuesta de modificación mejorando la funcionalidad urbana por su localización y complementariedad.

Por ello, resulta conveniente y oportuno alterar la calificación de las NNSS vigentes en el sentido expuesto, esto es, sin modificar la superficie, cambiar la calificación de espacio libre de uso deportivo de los terrenos en que se propone ubicar el CEI en el uso de equipamientos y, el resto hasta equilibrar dicha superficie, cambiar las parcelas destinadas a equipamiento por espacio libre de uso público.



**Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS)
y del Plan Parcial del Sector 3**
Yeles (Toledo)

La síntesis de la modificación que en términos cuantitativos concreta el interés público de la modificación propuesta es:

Ámbito	Superficie (M ²)	Clasificación NNSS Vigentes	Calificación NNSS Vigentes	Clasificación Propuesta	Calificación Propuesta
Parcela 1	3.105	Suelo urbano Consolidado	Sistema local de espacio libre de uso deportivo	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento
Parcela 2	690	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 3	1.627	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 4	788	Suelo urbano consolidado	Sistema local de equipamiento	Suelo urbano consolidado	Sistema local de espacios libres de uso deportivo

3. Ámbito, propiedad y situación actual de los terrenos objeto de la modificación

3.1. El ámbito de la modificación

La presente modificación afecta a cuatro parcelas con una superficie total de 6.210 m² de suelo conformada por:

- Parcela 1:** Parte noreste de forma sensiblemente trapezoidal de la parcela conocida como “antiguo campo de fútbol” de referencia catastral 1613002VK3411S0001AO de 3.105 m² de superficie del total de 14.091 m² que tiene la parcela catastral. Se sitúa entre las calles Antonio Sarabia al este, el Paseo de Boadilla al sur y el arroyo Boadilla al oeste. Es la parcela en que la presente modificación propone la implantación del Centro de Educación Infantil.
- Parcela 2:** Parte suroeste de forma sensiblemente triangular de la parcela conocida como “antiguo campo de fútbol” de referencia catastral 1613002VK3411S0001AO de 690 m² de superficie del total de 14.091 m² que tiene la parcela catastral. Se sitúa entre la explanada del ferial de Yeles y el arroyo Guaten.
- Parcela 3:** Parte suroeste de forma sensiblemente rectangular de la parcela de referencia catastral 2727901VK3422N0001YX de 1.627 m² de superficie. Se sitúa en la calle Cuarzo nº 5 dentro del polígono P-37 de las NNSS.
- Parcela 4:** Parte noroeste de la parcela de referencia catastral 3128503VK3432N0001TE de 788 m² de superficie del total de 4.287 m² con un uso espacio libre de uso deportivo. Se sitúa en el sur del Sector 3 “Corviam”

3.2. La titularidad del ámbito de la modificación

La totalidad de las parcelas son de titularidad municipal. La parcela 3 la obtuvo el Ayuntamiento como cesión obligatoria de uso dotacional deportivo público del Plan Parcial elaborado por la mercantil MARALA S.L. aprobado definitivamente por la CPU en 4 de octubre de 1995 anterior a la aprobación definitiva de las vigentes NNSS. La parcela 4 se obtuvo por el Ayuntamiento de Yeles como cesión obligatoria de uso dotacional equipamiento del PAU del Sector S-3 de las NNSS de Yeles, denominado “CORVIAM” aprobado definitivamente en 12-04-2000 e inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas en 18-11-2005.

3.3. Situación actual

Las 4 parcelas disponen de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

La Parcela 1 está ocupada actualmente por la edificación del C.A.I. iniciada en 2006 y sin finalizar.

La Parcela 2 se encuentra ocupada actualmente por viario y el resto sin uso.

Las parcelas 3 y 4 se encuentran actualmente sin uso.

4. Planeamiento Vigente en el Ámbito de la Modificación

4.1. Las NNS vigentes a la luz del TRLOTAU

En Yeles el planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con suelo apto para urbanizar aprobadas definitivamente con el ordenamiento urbanístico anterior a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En consecuencia, acorde con lo dispuesto en el TRLOTAU 2010 le son de aplicación:

Disposición transitoria quinta. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

(...)

Disposición transitoria sexta. Los planes e instrumentos en curso de ejecución.

1. Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones, con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones, conforme a la legislación aplicable.

(...).

Disposición transitoria cuarta. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

(...)

1.3. Suelo clasificado como urbano:

a) A todo el que cuente con esta clasificación, le será de aplicación el régimen prescrito para la clase de suelo urbano en esta Ley.

b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán las siguientes reglas:

1ª. Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley.

2ª. Cuando los terrenos tengan la condición de solar o el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, según lo establecido en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, o cuando el planeamiento haya previsto la ampliación del espacio público a que den frente con modificación de la alineación o alineaciones correspondientes, y, en su caso, la obtención de dotaciones locales por un procedimiento similar al establecido en el número 3 del artículo 71 de esta Ley, la actividad de ejecución se podrá continuar desarrollando conforme al régimen previsto en la legislación aplicable al tiempo de la aprobación del planeamiento en vigor.

3ª. Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.

c) Al que esté situado en Municipios que dispongan bien de Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar o bien de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, le será de aplicación el siguiente régimen:

1º. Cuando los terrenos de suelo urbano no estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en el apartado 2.1 del número 2 del artículo 69, salvo que la racional ejecución del planeamiento requiera la delimitación de unidad o unidades de actuación.

2º. Cuando los terrenos de suelo urbano estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento.

2. El régimen urbanístico del subsuelo de los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley será el que resulte de la ordenación establecida por dichos planes.

En consecuencia, y, a efectos de la presente modificación cuyo ámbito se encuentra en las parcelas 2,3, y 4 clasificado como urbano y en la parcela 4 como urbanizable con ejecución finalizada, al estar aprobado e inscrito el proyecto de reparcelación y recibida la urbanización **habrá de considerarse** que:

- La clasificación y categorización como suelo urbano consolidado habrá de ser acorde con lo dispuesto en el artículo 45.2 del TRLOTAU 2010.
- La consideración como estructurante o detallada, o como sistema general o local de los suelos calificados de espacios zonas verdes, espacios libres y equipamiento debe serlo acorde con lo dispuesto en el artículo 24 del TRLOTAU 2010 aplicado a las específicas determinaciones de las NNSS vigentes.
- La ordenación será acorde con las Normas Urbanísticas y ordenanzas establecidas por las NNSS vigentes

A efectos de la consideración como suelo urbano consolidado de los terrenos objeto del ámbito de la presente modificación se estará a lo dispuesto en el TRLOTAU en su artículo 45.2. que dispone:

Artículo 45. El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

1. Pertenerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes

Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

(...)

En cuanto a qué determinaciones de las NNSS vigentes pertenecen a la ordenación estructural y cuáles a la ordenación detallada se estará a lo dispuesto en el artículo 44 del TRLOTAU que dispone:

Artículo 24. Los Planes de Ordenación Municipal.

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función bien 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.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

e) Para los Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

3. Los Planes de Ordenación Municipal deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan, que deberán seguir los siguientes criterios justificando la proporción de la reserva que se destina a cada concreto régimen de protección en base a los criterios que señale la normativa de vivienda.

A) En Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho:

1. En sectores de suelo urbanizable, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable del sector quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

No obstante, los Ayuntamientos podrán reducir justificadamente de este porcentaje hasta un 10% de la total edificabilidad residencial materializable.

2. En unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

3. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

B) En Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho:

1. En sectores de suelo urbanizable y en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado, la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a operación de reforma interior, la reserva se establecerá justificadamente por la Administración actuante en cada actuación.

C) Para actuaciones urbanizadoras autónomas en cualquier Municipio, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, podrán delimitarse ámbitos discontinuos en los que resulte idónea la materialización de la reserva de vivienda protegida siempre que éstos aseguren una distribución de su localización respetuosa con el modelo de ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y con el principio de cohesión social.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la delimitación prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en el mismo.

D) Para el caso de actuaciones reguladas en el artículo 39.5 y que cumplan los requisitos de la letra anterior, la reserva será obligatoriamente la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeto al expresado régimen de protección pública, si bien podrá realizarse la delimitación discontinua prevista en dicha letra con las condiciones señaladas en la misma.

4. Por Decreto del Consejo de Gobierno podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere la letra A) del número anterior a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

5. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25.

6. La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa o previa audiencia del Municipio o Municipios interesados, podrá eximir a éstos del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, cuando, aún no dándose en dichos Municipios la circunstancia expresada en el número anterior, presenten un desarrollo urbano escaso con arreglo a criterios urbanísticos generales u objetivos deducibles de sus características específicas.

La resolución de la persona titular de la Consejería, que deberá ser motivada y publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, se revisará cuatrienalmente a instancia de la Consejería o del Municipio interesado

4.2. La consideración del ámbito de la modificación como determinación de la ordenación detallada de las NNSS vigentes

El artículo 3.1. de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes relativo a Composición de la estructura general dispone que:

La estructura general y orgánica del territorio la constituyen aquellos elementos que integran el esqueleto del modelo de ordenación territorial adoptado y que se consideran fundamentales para el desarrollo urbano del Municipio según dicho modelo.

La estructura está constituida por las siguientes superficies previstas en la ordenación territorial:

- a) *Áreas e Usos Globales*
- b) *Sistema General de Comunicaciones*
- c) *Sistema General de Espacios Libres*
- d) *Sistema General de Servicios e Instalaciones Especiales.*

(...)

El artículo 3.1.3. Sistema General de Espacios Libres de las referidas Normas Subsidiarias establece que:

El sistema general de espacios libres está constituido por aquellos espacios previstos en la Ordenación como:

- *Parque Público*
- *Zonas Libres-Deportivas*

Se reflejan gráficamente en los Planos de Estructura General.

El Plano de Estructura General se adjunta como gráfico y de él se desprende que los terrenos objeto del ámbito de la presente Modificación no forman parte de dicha estructura.

En consecuencia, los terrenos objeto de la modificación en su adaptación al TRLOTAU 2010 tienen la consideración de **ordenación detallada**, esto es, forman parte del **sistema local** de equipamientos y espacios libres.

En consecuencia, el **procedimiento de su modificación** se corresponde más con el establecido en el TRLOTAU 2010 para el **planeamiento parcial** y no para el planeamiento general.

4.3. La clasificación de suelo del ámbito de la modificación

Las **parcelas 1,2 y 3** del ámbito de la modificación están clasificados como suelo urbano en las NNSS vigentes y tiene la condición de solar al estar ya completamente urbanizados por contar, con los servicios legalmente precisos para adquirir dicha condición de solar por, lo que reúnen las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del TRLOTAU 2010 para su consideración como **suelo urbano consolidado**.

La **parcela 4** se encuentra clasificada en las NNSS como suelo urbanizable Sector S-3. Terrenos ejecutados conforme al ordenamiento aplicable (proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad y urbanización recibida por el Ayuntamiento) y, en consecuencia, la parcela 4 reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas pro el planeamiento de desarrollo, ha adquirido la condición de solar por haber sido urbanizada en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico de conformidad con sus determinaciones y, por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.2 del TRLOTAU 2010 tiene los requisitos para su clasificación como **suelo urbano consolidado**.

4.4. La calificación del suelo del ámbito de la modificación

La **parcela 1** según el plano de Zonificación que se adjunta se califica como **sistema local de espacios libres deportivos**.

La **parcela 2** según el plano de Zonificación que se adjunta se califica como **sistema local de equipamiento**.

La **parcela 3** según el plano de Zonificación que se adjunta se califica como **sistema local de equipamiento**.

La **parcela 4** según el plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector S-3 aprobado definitivamente se califica como sistema local de **equipamiento**.

4.5. Las ordenanzas de aplicación en el ámbito de la modificación

En consecuencia,

- A la parcela 1 le es de aplicación el Artículo 6.7. Ordenanza de las zonas verdes y de parque deportivo del suelo urbano de las NNSS vigentes.
- A las parcela 2 y 3 le son de aplicación el artículo 6.6. Ordenanza particular de la zona de equipamientos del suelo urbano de las NNSS vigentes.
- A la parcela 4 le es de aplicación la ordenanza de equipamientos del Plan Parcial del Sector S-3.

A continuación se exponen las Ordenanzas referidas que motivan, entre otras, la presente Modificación:

Artículo 6.6. de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.-

ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

6.6.1. *Ámbito de aplicación*

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de zonificación o que está prevista su reserva en los polígonos delimitados en el suelo urbano y no esté prevista su regulación específica.

6.6.2. *Carácter de la zona*

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas interiores o generales.

6.6.3. *Condiciones específicas*

La tipología de la edificación, las condiciones de volumen, estéticas, etc., serán las mismas que las de la zona o polígono en que ubique.

En este caso no será de aplicación la Norma 5.3.1. sobre aparcamientos obligatorios que se regulará específicamente como condición de la licencia en función del uso de que se trate.

6.6.4. *Condiciones de uso*

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenoricen en los planos de zonificación.

Artículo 6.7. de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.-

ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES Y DE PARQUE DEPORTIVO

6.7.1.- *Ámbito de aplicación*

Se aplicará en las superficies destinadas a zonas verdes grafiadas en los planos de zonificación del suelo urbano, o que se lleguen a establecer como tales en el desarrollo de los diferentes polígonos, así como a las superficies destinadas a parques libres deportivos.

6.7.2.- *Carácter de la zona*

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

6.7.3. *Condiciones de diseño urbano*

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán en cada uno como mínimo 200 m² y 2 m diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

- *Edificaciones auxiliares permitidas:*

Tipo de edificación: será abierta y aislada
Retranqueo a calle y linderos: 5m

6.7.4. *Condiciones de volumen*

Edificabilidad: 0,1 m²/m²
Altura máxima: 1 planta ó 3 m
Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m²

6.7.5. *Condiciones de uso*

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos infantiles, y zonas deportivas.

Se permitirán también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción e kioscos y casetas de bebidas para uso de equipo comercial, recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

6.7.6. Condiciones de ejecución

La ejecución de la urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo gasto de mantenimiento y conservación.

6.7.7. Condiciones estéticas

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajística acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los ismos criterios indicados para la zona de la red viaria.

Punto 4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-3

ORDENANZAS PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

4.2.1.- Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2. de estas ordenanzas.

4.2.2.- Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libre inedificables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego infantiles

4.2.3.- Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más de 505 de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

4.2.4.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: 0,1m²/m²

Ocupación: 0,1m²/m²

Altura: 1planta/3.00m

Retranqueos: 3m. a todos los linderos

4.2.5.- Condiciones de uso.

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento

4.2.6.- Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

Punto 4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector S-3.

ORDENANZAS PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

4.3.1.- Ámbito

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.3.2.- *Carácter.*

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

4.3.3.- *Condiciones de diseño urbano*

Tipo de edificación aislada (AS) o agrupado (AG)

4.3.4.- *Condiciones de Volumen.*

-Zona comercial:

Edificabilidad: 1.2 m²/m²

Ocupación: 60%

Altura: 2 Plantas/7m

Retranqueos: 3m. a todo lindero salvo solución conjunta

-Zona Social:

Edificabilidad: 1.2 m²/m²

Ocupación: 60%

Altura: 2 Plantas/7m

Retranqueos: 3m. a todo lindero salvo solución conjunta

-Parque deportivo

Edificabilidad: 1.2 m²/m²

Ocupación: 60%

Altura: 2 Plantas/9m

Retranqueos: 3m. a todo lindero salvo solución conjunta

-Servicios de Infraestructuras

Edificabilidad: 0.1 m²/m²

Ocupación: 10%

Altura: 1 Plantas/3m

4.3.5.- *Condiciones de Uso*

Se permitirán los usos comerciales, sociales, deportivos y esparcimiento e instalaciones de infraestructuras ara cada una de las zonas especificadas en el apartado anterior.

En cualquier caso, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100m², de superficie construida

4.6. Consecuencias para el procedimiento de tramitación

La Disposición transitoria quinta. Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley (TRLOTAU 2010) en relación con el objeto de la presente modificación establece que.

(...)

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

El artículo 39 del TRLOTAU 2010 a efectos de la presente modificación establece:

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

(...)

Así pues, de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 39 y dado que según lo analizado los terrenos forman parte de la ordenación detallada de las NNSS vigentes el procedimiento para su modificación habría de ser el correspondiente en el TRLOTAU 2010 para el planeamiento de desarrollo (plan parcial) con la consideración establecida en su apartado 3, esto es, informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante, en base a una mayor seguridad jurídica y dado que las NNSS vigentes se aprobaron con anterioridad a la LOTAU 1998 y en ellas se establecieron los sistemas de equipamiento y espacios libres para el suelo urbano, su modificación o alteración aconsejan que la presente modificación se tramite con el procedimiento de tramitación del planeamiento general.

5. Modificación Propuesta

5.1. Los criterios que presiden la modificación

Como se ha expuesto los criterios que concretan el interés público de la presente modificación son:

- El cambio de calificación de terrenos de titularidad pública calificados por las NNSS vigentes como sistema local de espacios libres de uso deportivo en la parcela 1 a sistema local de equipamientos
- Calificar como sistema local de espacios libres las parcelas 2,3 y 4 calificados de sistema local de equipamientos
- Realizar el referido cambio de modo que las superficies del sistema local de espacios libres de uso deportivo en una superficie de 3.105 m² que se propone pasar al sistema local de equipamientos (parcela 1) sea igual a la superficie de las parcelas que calificadas de sistema local de equipamiento pasan a sistema local de espacios libres de uso deportivo (parcelas 2,3, y 4)

Dado que la presente modificación implica relocalización de espacios libres aunque sean de uso deportivo y no de parque público que configura las zonas verdes del sistema de espacios libres se requiere Informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Por ello, la presente modificación se ha formulado siguiendo el alcance y finalidad expuesta en los dictámenes del referido Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que se exponen a continuación.

En relación con el alcance y finalidad de la intervención de los órganos consultivos en este tipo de procedimientos, el Consejo de Estado tiene dicho -dictámenes, entre otros, 333/92, de 1 de octubre de 1992, 554/92, de 7 de julio de 1992, y 773/93, de 17 de junio de 1993- que, cuando los planes urbanísticos tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos, su función consultiva se extiende a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento, y a si la modificación proyectada responde a un existente interés público que fundamente la incorporación al planeamiento del pretendido cambio, pudiendo ser aceptadas tales mutaciones de zonificación o uso urbanístico solamente cuando respondan a razones de interés general debidamente justificadas, lo que deberá ser apreciado atendiendo a las circunstancias concretas de cada expediente.

Las zonas verdes y espacios libres se constituyen como enclaves fundamentales que contribuyen a conseguir un uso racional del suelo impidiendo la masificación, potenciando un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza al ofrecer la posibilidad de contar con áreas de esparcimiento y favoreciendo, así mismo, la corrección natural de los factores contaminantes que invaden las ciudades.

La importancia de estas superficies se puso ya de manifiesto con la Ley 158/1963, de 2 de diciembre, de Zonas Verdes, cuya existencia se contemplaba como elemento esencial de toda ordenación para la normal expansión de la vida humana fuera del hogar, no sólo por imperativos higiénicos y sanitarios, sino también de convivencia social. La finalidad protectora

de esta Ley con los espacios libres y zonas verdes queda patente en su preámbulo en el que se afirmaba que “el constante acoso que estos espacios libres sufren de los intereses contrapuestos que tienden a incrementar los volúmenes de edificación, y determina que en la práctica no baste que se cumplan los mismos trámites para la formación y aprobación de los Planes que para su modificación, porque este aspecto urbanístico suele ser más difícil de conservar y ello aconseja extremar las garantías a fin de que cualquier alteración en estas superficies no edificables no pueda obedecer sino a razones de interés general debidamente justificadas”.

Estas previsiones sobre el régimen de especial protección de los espacios libres y zonas verdes se han venido manteniendo en las sucesivas Leyes reguladoras del Régimen del Suelo, incorporándose en el Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (artículo 50), y posteriormente al aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (artículo 129), que contemplaban la alteración de tales superficies como modificaciones del planeamiento cualificadas, exigiendo requisitos específicos como eran su aprobación por el órgano ejecutivo colegiado de la Comunidad Autónoma respectiva, previo informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia y del Consejo de Estado u órgano consultivo autonómico que correspondía.

Con idéntica finalidad protectora del interés general, el TRLOTAU aplicable en nuestra Comunidad Autónoma, contempla, además de determinados estándares mínimos de obligado cumplimiento para las zonas verdes y espacios libres, una serie de cautelas a la hora de proceder a la modificación de los Planes con el fin de preservar estos espacios, de modo que introduce en el procedimiento a seguir trámites cualificados como la necesidad de contar con el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo, como garante último en el ámbito administrativo del interés público.

La intervención del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en el procedimiento modificador de los Planes urbanísticos no puede ser entendida como una traba a la discrecionalidad de que goza la Administración activa proponente, pues sólo a ella corresponde, en uso de su autonomía y de las demás potestades que el ordenamiento jurídico le confiere, valorar si el interés general aconseja una alteración de zonas verdes o espacios libres con el fin de satisfacer otras necesidades de la comunidad y decidir, en su caso, justificándolo debidamente, si llevar a cabo la misma.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha afirmado que la Administración goza de un *ius variandi*, no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo -Sentencia de 20 de septiembre de 1985 (Ar. RJ 1985,6216)-.

La necesidad de permanencia de los planes no puede llevar a situaciones inmovilistas en contradicción con los requerimientos derivados de las distintas concepciones culturales, sociales, económicas, ideológicas o políticas, que van a manifestarse en orden a nuevas necesidades y conveniencias y con respecto a las que la normativa urbanística debe dar adecuado cauce y desarrollo. Una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades, podría perpetuar ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público. Por ello, se reconoce la potestad de la Administración para alterar el planeamiento urbanístico, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos -Sentencia de 6 de febrero de 1990, (Ar. RJ 1990,943)-.

Estos datos pueden encontrar su justificación en necesidades sociales, conveniencia del destino del suelo y de la armonización de los más variados intereses comunitarios, presumiéndose, según afirma el Tribunal Supremo, que, mientras no se pruebe lo contrario, la actividad administrativa se ajusta al ordenamiento jurídico y se dirige a satisfacer las exigencias del bien común en aras de un mejor servicio a la sociedad - Sentencias de 18 de julio de 1988 (Ar. RJ 1988,6082) y 27 de marzo de 1991 (Ar. RJ 1991,2027)-.

Dentro de este ámbito de ejercicio de la autonomía y de la discrecionalidad municipal, ha de desenvolverse la intervención del órgano consultivo en el procedimiento modificador, extendiéndose su función, según se indicó más atrás, “a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y a si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación” -dictamen del Consejo de Estado 333\1992, de 1 de octubre-, de tal forma que las alteraciones del planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos sólo puedan ser aceptadas cuando “respondan a razones de interés general debidamente justificadas” -dictámenes número 43836, de 21 de enero de 1982; 53845, de 29 de junio de 1989; 651, de 27 de julio de 1992; 773, de 17 de junio de 1993-. Por tanto, “con carácter general, cabe recordarse que todo el sentido de la intervención del Consejo de Estado -según nos dice éste en un voto particular a su dictamen 333/1992- en los expedientes de modificación del planeamiento radica en la protección de las zonas verdes y de los espacios libres. La garantía de estas áreas y de los relevantes intereses vecinales a ellas conectadas ha de informar, en consecuencia, el juicio de este Alto Cuerpo Consultivo” En definitiva, al órgano consultivo le corresponde controlar, como garante, si concurre el interés público que justifique en cada caso, la modificación del uso o zonificación de las zonas verdes o espacios públicos previstos, velando al tiempo por el respeto de los estándares mínimos de calidad urbana que resulten de preceptiva observancia.

En este sentido y con los criterios referidos se ha estructurado la presente Modificación entendiendo que así, se satisface lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico aplicable y en la doctrina de los informes que son preceptivos y vinculantes para su aprobación.

5.2. La modificación y la estructura orgánica del territorio municipal

La presente Modificación, como se ha expuesto, no altera la estructura orgánica del territorio establecido en las NNSS vigentes al no alterar ninguno de los elementos que la componen ya que se refiere al sistema local de espacios libres de uso deportivo y al sistema local de equipamientos.

5.3. La clasificación de suelo

La presente Modificación no altera la clasificación del suelo establecida en las NNSS vigentes.

Ámbito	Superficie (M ²)	Clasificación NNSS Vigentes	Clasificación propuesta en la Modificación
Parcela 1	3.105	Suelo urbano Consolidado	Suelo urbano consolidado
Parcela 2	690	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado
Parcela 3	1.627	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado
Parcela 4	788	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano consolidado

5.4. La calificación de suelo

La presente modificación propone el cambio de la calificación de suelo en las parcelas que constituyen su ámbito el siguiente modo de tal modo que la superficie de la parcela 1 es igual a la suma de las parcelas 2,3 y 4:

Ámbito	Superficie (M ²)	Calificación NNSS Vigentes	Calificación Propuesta
Parcela 1	3.105	Sistema local de espacio libre de uso deportivo	Sistema local de equipamiento
Parcela 2	690	Sistema local de equipamiento	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 3	1.627	Sistema local de equipamiento	Sistema local de espacios libres de uso deportivo
Parcela 4	788	Sistema local de equipamiento	Sistema local de espacios libres de uso deportivo



5.5. Las ordenanzas de aplicación

A efectos de homogeneizar el tratamiento a todas las parcelas del mismo uso la Modificación propone que a las que se califican de espacio libre de uso deportivo les sea de aplicación la Ordenanza del artículo 6.7. de las Normas urbanísticas de las NNSS vigentes de zonas verdes en las Parcelas 2 y 3, y la parcela 4 perteneciente al Sector 3 Corviam sea el 4.2 Ordenanza Particular de Zonas Verdes del Documentos de P.A.U “Corviam”. Las parcelas que se destinan a equipamiento les sea de aplicación la ordenanza del artículo 6.6.de equipamiento en las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes.

Estas Ordenanzas de aplicación se encuentran en este documento en el punto 4.5 Las Ordenanzas de aplicación en el ámbito de la modificación.

En Yeles, Marzo de 2015.

Por el Ayuntamiento de Yeles

Por el Equipo Redactor



Anexo I. Estudio y Justificación de la Potencia Eléctrica

1. Situación actual.

La distribución y suministro de energía eléctrica en Yeles es realizada actualmente por UNIÓN FENOSA distribución.

El Municipio cuenta con una subestación localizada en el Barrio de la Estación. Esta subestación se encuentra conectada con las subestaciones de Illescas II y Añover mediante una línea 45Kv.

Desde esta subestación, con apoyo de Illescas II, se suministra mediante líneas de Media Tensión (<20Kv) a los distintos centros de transformación del municipio, desde los que se realiza el suministro en Baja Tensión a los usuarios finales. Estos trazados son, a excepción de los desarrollos más reciente, aéreos.

La actual red de suministro eléctrico de Yeles se compone de unos 140 transformadores de 400Kva, con un total de 56.000KVA.

En función de las dotaciones eléctricas con una asignación para las viviendas de consumo medio por hogar de 3.487 W/vivienda (datos recogidos de IDAE. Instituto para la diversificación y Ahorro de la Energía) y en actividades económicas y equipamientos de 100 W/m² edificables se estima un techo de demanda de potencia eléctrica en transformación de 51.818,75 KVA (unos 130 centros de transformación de 400kva donde se describe en la tabla siguiente:

POTENCIA ACTUAL DE YELES-DEMANDA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO					
USOS	CANTIDAD	DOTACIÓN	DEMANDA DE POTENCIA(KW)	POTENCIA DE CT's(KVA)	Nº CT's APROX. 400Kva
VIVIENDA	3195 viv	3,4 kW/viv	10.863,0 kW	13578,75Kva	34
ACT.ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS (Estimación m ² construidos)	306.000 m ²	100 W/m ² c	30.600,0 kW	38250,00Kva	96
TOTAL			41.463,0 kW	51828,75Kva	130

Unión Fenosa ha ido adecuando la potencia necesaria a la evolución de las demandas del municipio de Yeles con apoyo desde la Subestación de Illescas II para garantizar el suministro.

2. Demanda energética.

Tenemos 2 parcelas localizadas en el Casco del Término Municipal de Yeles (Parcela 1 y 2).

Las otras dos parcelas (Parcela 3 y 4) se encuentran situadas en la Zona industrial del Barrio de la estación y en el Sector 3 CORVIAM.

Estas cuatro parcelas tienen las siguientes características:

AMBITO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN NNS Vigente	CLASIFICACIÓN PROPUESTA	CALIFICACIÓN PROPUESTA
Parcela 1	3.105 m ²	Sistema local de Espacio libre de uso deportivo	Suelo Urbano Consolidado	Sistema local de Equipamiento
Parcela 2	690 m ²	Sistema local de Equipamiento	Suelo Urbano Consolidado	Sistema local de Espacio libre de uso deportivo
Parcela 3	1.627 m ²	Sistema local de Equipamiento	Suelo Urbano Consolidado	Sistema local de Espacio libre de uso deportivo
Parcela 4	788 m ²	Sistema local de Equipamiento	Suelo Urbano Consolidado	Sistema local de Espacio libre de uso deportivo



Localización de las Parcelas. Elaboración Propia

La Parcela 1 tiene una superficie de 3.105 m² y una calificación propuesta de Sistema local de Equipamiento.



Para el cálculo de la demanda necesaria de esta dotación, ha sido de aplicación las determinaciones incorporadas en la normativa técnica Vigente, en concreto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RD 842/2002 de 2 de Agosto:

ITC-BT-10. PREVISIÓN DE CARGAS PARA SUMINISTROS EN BAJA TENSIÓN

4. CARGA TOTAL CORRESPONDIENTE A EDIFICIOS COMERCIALES, DE OFICINAS DESTINADOS A UNA O VARIAS INDUSTRIAS

En general, la demanda de potencia determinará la carga a prever en estos casos que no podrá ser nunca inferior a los siguientes valores.

4.1 Edificios comerciales o de oficinas.

Se calculará considerando un mínimo de 100W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 3450 W a 230V y coeficiente de simultaneidad 1.

4.2 Edificios destinados a concentración de industrias

Se calculará considerando un mínimo de 125 W por metro cuadrado y planta, con un mínimo por local de 10.350 W a 230V, y coeficiente de simultaneidad 1.

Para los Sistemas locales de espacios libres y usos deportivos en las Parcelas 2, 3 y 4, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RD 842/2002 de 2 de Agosto, no asigna ninguna dotación para este tipo de uso, pero teniendo en cuenta que tiene que haber una demanda de potencia mínima para el alumbrado exterior en los usos deportivos se estimará una dotación del 10% de Actividades Económicas y equipamientos que fija la Normativa Técnica Vigente. Por lo tanto para los Sistemas Locales de espacios libres y usos deportivos será de 10 W/m² edificables.

En la tabla siguiente se adjunta las previsiones de demanda energética para las parcelas propuestas en la presente Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento Municipal y del Plan Parcial de Sector 3.

Clase de Suelo	Ámbito	Uso Global	Superficie	Dotación	Demanda (Kw)
Suelo Urbano Consolidado	PARCELA 1	EQUIPAMIENTO	3.105 m ²	100 W/m ² c	310,5 kW
	PARCELA 2	ZONA VERDE	690 m ²	10 W/m ² c	6,9 kW
	PARCELA 3	ZONA VERDE	1.627 m ²		16,3 kW
	PARCELA 4	ZONA VERDE	788 m ²		7,9 kW
TOTAL DEMANDA ENERGÉTICA					341,6 kW

Previsión de demanda. Fuente: Elaboración propia.

3. Conclusión.

Tal y como se ha justificado con anterioridad y aplicando los coeficientes de transformación de Unidades y la demanda de Energía establecida, se obtiene un total de 310,5 Kw para la Parcela 1 de Suelo Urbano Consolidado de Equipamiento para la implantación de un centro público de Educación Infantil, 31,10 Kw para las parcelas 2, 3 y 4 de Suelo Urbano Consolidado de espacio libre y uso deportivo, con un total de demanda energética de **341,6 Kw**.

La capacidad de potencia para Término municipal de Yeles es de 44.800 Kw, suficiente para suministrar los 41.463 Kw demandados en la potencia actual de Yeles, con un excedente de 3.337Kw.

Por lo tanto, Yeles tiene potencia suficiente para suministrar los 341,6 Kw de demanda energética exigida en las parcelas afectadas por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.



Anexo II. Cartografía Gráfica.

- P.1. Distribución espacial de la población
- P.2. Localización Construcción iniciada en 2006
- P.3. Localización de parcelas y estado actual
- P.4.1. Datos Catastrales Parcelas 1 y 2
- P.4.2. Datos Catastrales Parcela 3
- P.4.3. Datos Catastrales Parcela 4
- P.5. Zonificación Núcleo Central y Barrio de La Estación
- P.6. Zonificación General y Orgánica del Territorio
- P.7. Calificación Parcelas 1 y 2 en NNSS Vigentes
- P.8. Calificación Parcela 3 en NNSS Vigentes
- P.9. Calificación Parcela 4 en PP Sector S-3
- P.10. Calificación Parcelas 1 y 2. Propuesta
- P.11. Calificación Parcela 3. Propuesta
- P.12. Calificación Propuesta. Parcela 4
- P.13. Propuesta de adaptación de la CAI a CEI



Anexo III. Cartografía. Normas Subsidiarias. Modificación.

2B.- Zonificación Núcleo Central y Barrio de La Estación

4B.- Alineaciones Núcleo Central

5B.- Alineaciones Barrio de La Estación

P.5.- PAU Corviam