

ALEGACIONES AL PERIM PUENTE DE LA CAVA

José Luis Calvo San Juan, con NIF 51872745V, en representación de la Federación Local de Asociaciones Vecinales “El Ciudadano”, con CIF nº G45215613 y domicilio en Toledo, Avda. General Villalba s/n pabellón 3, CP 45003

EXPONE QUE:

En el DOCM de fecha 9 de octubre de 2023 se ha publicado anuncio sobre información pública del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora Puente de la Cava (PERIM), situado en la carretera de Navalpino nº 12 de Toledo, con el fin de que cualquier interesado pueda formular las alegaciones que estime convenientes.

Que el objeto de la “mejora” propuesta es cambiar la calificación urbanística de 18.379,75 m² de suelo situados junto al puente de la Cava, actualmente calificados como espacios libres, para construir un hotel de 9.487 m²c sobre rasante.

Que esta modificación del planeamiento no solo no supone ninguna mejora para los vecinos de Toledo, sino que resulta gravemente lesiva para nuestros intereses, por lo que solicita el archivo del expediente en base a las siguientes

CONSIDERACIONES:

A) ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El PERIM reconoce expresamente que propone una modificación estructural del planeamiento vigente, y describe el contenido de ésta última en el apartado B.1.3 de su Memoria Justificativa, sin embargo, la descripción literal de lo que considera ordenación vigente no coincide con la que se deduce de los recortes de los planos de la Modificación Puntual nº 28 del PGOU (MP28) que se recogen en la misma Memoria. En concreto, en los recortes de los planos 1P y 3P de la MP28 la totalidad del ámbito del PERIM aparece calificado como “Protección de Cauces y Viales”, mientras que en el texto de la Memoria del PERIM se afirma que en una parte del mismo se aplica directamente la ordenanza de cigarrales, con una edificabilidad neta de 0,1 m²c/m²s y parcela mínima de 7.500 m²s.

El informe urbanístico municipal de 19 de julio de 2023, hecho público a través de la página www.noalhoteldelacava.es, no solo no aclara esta discrepancia, sino que obvia cualquier discusión sobre el contenido de la ordenación vigente y nos desvía hacia el inexistente POM de 2007 para decirnos que el PERIM asume las directrices, objetivos y criterios de este documento, por considerarlos absolutamente acertados.

En estas circunstancias, y antes de entrar en el resto de consideraciones, nos parece imprescindible aclarar cual es exactamente el contenido de la ordenación que pretende modificarse, que será la definida en tres instrumentos de planeamiento: el PGOU de 1986, la

MP28 y el Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), que tendrán que interpretarse conjuntamente y a la luz de lo que dispone la legislación vigente.

Clasificación del suelo vigente

Tanto los redactores como el informe municipal dan por sentado que la totalidad del ámbito del PERIM está clasificado como suelo urbano consolidado, pero nosotros entendemos que no es así.

La disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) obliga a clasificar como suelo rústico protegido una banda contigua al dominio público hidráulico que incluya, tanto el suelo afectado por posibles avenidas como el afectado por los hábitats de protección especial asociados, todo ello en función de sendos informes de la Confederación Hidrográfica y La Dirección General de Medio Natural. En este caso es evidente que existen hábitats de ribera asociados al Tajo. Así se recoge, entre otros, en el Estudio de Impacto Ambiental del malogrado POM de 2007, y que nosotros sepamos, nunca se han pedido los informes citados en la adicional primera del RSR imprescindibles para delimitar el suelo urbano en las riberas del Tajo. En tanto estos informes no se hayan emitido, no es posible definir el límite preciso de las distintas clases de suelo en este entorno.

Es más, el ámbito del PERIM llega a invadir el propio cauce del Tajo, sin respetar la distancia mínima de 10 m. señalada en esta misma disposición adicional, por lo que nunca podría ser completamente urbano con independencia del resultado de los informes citados.

En la práctica, la delimitación del ámbito del PERIM implica precisar el límite del suelo urbano en las riberas del Tajo, porque ni el PGOU de 1986, ni la MP28 son suficientemente claros en este punto. El Tajo no puede ser suelo urbano, y no sabemos exactamente donde acaba el río a efectos de clasificar el suelo en sus riberas.

Una vez se aclare el límite del suelo urbano, el siguiente paso será comprobar si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.

A estos efectos, debemos advertir que el PGOU de 1986 no distingue con claridad entre ambas categorías, y que la MP28 no ha adaptado el plan anterior a la LOTAU ni tiene un plano que las delimite con claridad, por lo que para distinguir entre ellas tendremos que recurrir a la transitoria 3ª del TRLOTAU y verificar, entre otras cosas, la condición de solar.

En la MP28 y en el ámbito que nos ocupa, la ordenación vigente está definida a escala 1:4.000, impropia del suelo urbano consolidado, no están definidas las alineaciones, los únicos servicios disponibles están en una carretera, y no existe ningún plano que permita definir los límites de una parcela edificable en la que pueda aplicarse una ordenanza, diferenciándola de los viales, espacios libres o dotaciones existentes o previstos en la misma zona, por lo que este suelo no puede ser considerado urbano consolidado.

Por otra parte, el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU nos dice que se clasificaran como suelo urbano no consolidado los terrenos que, incluso estando urbanizados, se remitan a una operación de reforma interior por un planeamiento especial sobrevenido, como es nuestro caso.

En conclusión, en este momento no están claros los límites del suelo urbano en esta zona, y una vez que éstos se definieran en función de los informes de la Confederación Hidrográfica y Dirección General de Medio Natural, la parte urbana del ámbito afectado por el PERIM, si existiera, debería considerarse no consolidada.

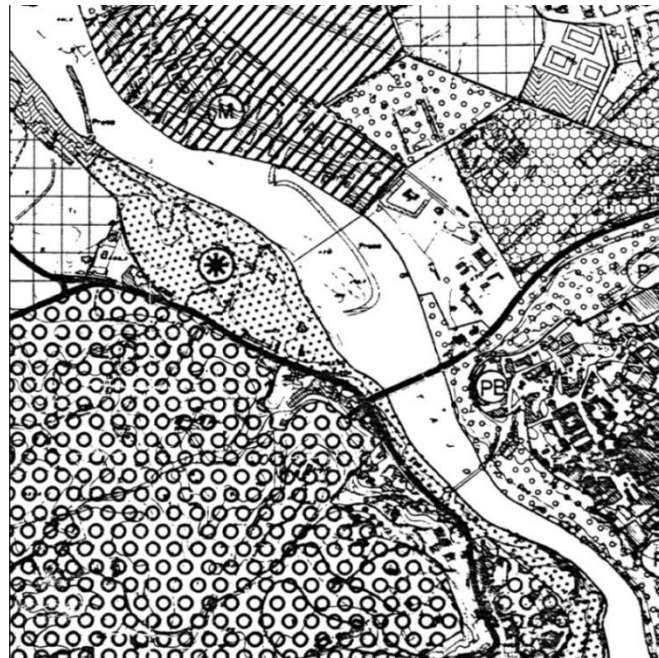
Calificación del suelo

No tiene sentido hablar de calificación del suelo si no tenemos claros previamente los límites del suelo urbano, pero obviaremos esta incongruencia dado que, en la práctica, un suelo rústico protegido podría entenderse en este caso como equivalente a un espacio libre o zona verde urbana. La única diferencia sería la forma de obtener el suelo si este no fuera público, y no vamos a tratar este tema en esta alegación.

Hecha esta advertencia, para describir la calificación vigente dividiremos el ámbito del PERIM en tres partes tal como hacen sus redactores, aunque con conclusiones no siempre coincidentes:

- 1.- La parte situada al sur del puente de la Cava está calificada por el PECHT como plazas y jardines (públicos y de acceso controlado) y espacios no edificables (plano de zonificación H.2.1 del PECHT). Al margen de su denominación precisa, el PERIM expuesto al público reconoce esta calificación.

También reconoce el PERIM que este suelo ya es público, aunque sorprendentemente le asigna edificabilidad y lo incluye entre el suelo que se cedería al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del PERIM.



Recorte del plano 1P del PGOU 1986

- 2.- Según la Memoria Informativa del PERIM, la parte situada al noroeste de la unidad, que linda con la carretera de Navalpino, está incluida en la unidad urbanística 1F-Cigarrales descrita en la MP28. Observamos, sin embargo, que el PGOU 1986 original consideraba este suelo como de protección de cauces y viales, exactamente igual que

el resto de las riberas a este lado del río (ver recorte del plano 1P del PGOU 1986), con independencia de que esta zona de protección de cauces se incluyera en la unidad urbanística 1F (ver recorte del plano 2P del mismo PGOU).



Recorte del plano 2P del PGOU 1986

Naturalmente, los planos 1P y 2P del PGOU 1986 son perfectamente compatibles. Una cosa es la calificación del suelo y otra la unidad urbanística. Los jardines del Tránsito están en la unidad urbanística del Casco Histórico, pero son zonas verdes públicas y a nadie se le ocurriría proponer un hotel allí.

La MP28 cita expresamente todas las modificaciones introducidas en el PGOU, y en ningún momento dice que haya cambiado la calificación del suelo en este ámbito, por lo que debemos entender que el suelo sigue estando calificado como protección de cauces (espacios libres), con independencia de que la MP28 lo haya incluido en la unidad 1F a la que ahora se añade el descriptivo “Cigarrales”. En la unidad 1F no todo son parcelas edificables.

En conclusión, esta parte también está calificada en el planeamiento general vigente como protección de cauces con independencia de que se incluya, o no, en la unidad urbanística Cigarrales, una calificación coherente con la que define el PECHT para lo que hemos denominado parte 1.

- 3.- La parte situada al noreste de la unidad, lindando con el río y con el puente, también está calificada como protección de cauces (espacios libres), sin que exista en este punto ninguna discrepancia con los redactores del PERIM.

Resumiendo, la totalidad del ámbito del PERIM está calificada como espacios libres no edificables o protección de cauces, conceptos que consideramos equivalentes.

En vista de lo anterior, el contenido de la modificación propuesta tiene mayor alcance que lo reconocido en el documento expuesto al público. Lo que hace en realidad es definir los límites

del suelo urbano en la ribera del río, ahora imprecisos, y autorizar la construcción de un hotel de cinco alturas y 9.487 m²c sobre rasante en un lugar actualmente calificado como espacios libres no edificables.

Referencia al POM de 2007

El PERIM reconoce expresamente que se basa en el POM de 2007, un documento que de acuerdo con los tribunales nunca llegó a existir jurídicamente, pero los redactores nos recuerdan que la nulidad de este POM se debió a problemas de procedimiento administrativo, no a errores de contenido, y consideran que este último era absolutamente acertado, hasta el punto que 16 años más tarde, las determinaciones del PERIM en tramitación se justifican exclusivamente asumiendo las directrices, objetivos y criterios del POM de 2007.

No es éste el momento de debatir sobre los aciertos y errores del POM de 2007, pero aunque nos olvidemos de su nulidad jurídica y nos centremos exclusivamente en su contenido técnico, debemos recordar dos cuestiones que los redactores del PERIM pasan por alto:

- a) No tiene ningún sentido recuperar aisladamente una pequeña parte de un POM, la que más nos favorezca en cada circunstancia, olvidándonos del resto de su contenido.
- b) En la Orden de 26-03-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, al referirse al entorno del Casco Histórico, se advertía expresamente que *“Se eliminará de esta Ordenanza el suelo rústico de protección ambiental al sur del Casco Histórico junto al río Tajo”*. Nunca llegó a publicarse el POM 2007 corregido conforme a los requerimientos de la Orden citada, pero es evidente que el cumplimiento de este requerimiento habría afectado sustancialmente a la finca “La Solanilla” y su entorno. Es decir, aunque nos olvidemos de la nulidad jurídica del POM 2007 y pretendamos recuperar un “trocito” de su contenido, tendríamos que haber eliminado el suelo rústico de protección ambiental después de pedir los informes citados en la adicional primera del RSR.

Mas allá de la nulidad jurídica del POM 2007, estas dos consideraciones hacen que la justificación del PERIM carezca de sentido.

B) LIMITES LEGALES A LAS POSIBILIDADES DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El artículo 41.3.b) del TRLOTAU dispone que *“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”*. Tratándose de un Plan de 1986, y de acuerdo con el artículo 2º de su Normativa, estos plazos ya se han superado ampliamente, por lo que no es posible tramitar una modificación puntual del PGOU que afecte a la clasificación del suelo, elimine espacios libres y aumente la edificabilidad. Para ello tendría que tramitarse un nuevo POM.

Por otra parte, el artículo 39.7.c) de la misma Ley dispone que, en caso de modificación puntual del planeamiento, la nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población. Pues bien, visto el contenido de la modificación propuesta, esta justificación se nos antoja imposible. La población pierde espacios libres en la ribera del Tajo, y el único que sale ganando es el propietario del suelo, que

ni siquiera tiene que repartir sus plusvalías con otros propietarios que se encuentren en similares condiciones de salida.

Observamos que los límites señalados en los artículos 41 y 39 del TRLOTAU no son un capricho legal. Los planes urbanísticos no pueden ser un instrumento para adjudicar indiscriminadamente plusvalías, sino el resultado de una reflexión racional donde lo que prima es el interés público, y después de cualquier cambio de estas características, deben ponerse en marcha los instrumentos compensatorios necesarios para que todos los propietarios que parten de una situación similar, obtengan similares plusvalías. Todo esto solo puede hacerse en el marco de una revisión completa del planeamiento, por eso la Ley no permite modificaciones puntuales como la que se propone en este PERIM.

C) FACULTAD PARA PROMOVER EL PLAN ESPECIAL

El artículo 38.1.a) del TRLOTAU prescribe que solo la Administración, de oficio, podrá promover este tipo de planes con independencia y anterioridad a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). Los particulares solo pueden promoverlos cuando sean adjudicatarios o estén compitiendo por la adjudicación de un Programa.

Pues bien, en este caso, y haciendo caso omiso del 38.1.a), en el mismo anuncio de la exposición pública ya se dice que el plan no obedece a una voluntad municipal, sino que ha sido presentado por una persona ajena al Ayuntamiento. En el texto del PERIM se reconoce expresamente que no forma parte de ningún PAU, y sorprendentemente, el informe técnico municipal va más allá y especifica que este PAU nunca se va a tramitar.

Ya hemos visto que no es posible tramitar este tipo de modificación del planeamiento fuera del marco de un nuevo POM, pero si lo fuera, el 38.1.a) del TRLOTAU impide que la iniciativa pueda ser privada, y el hecho de que lo sea invalida todo el procedimiento.

D) PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El artículo 38.1.b) del TRLOTAU obliga a realizar conjuntamente los trámites de información pública previstos en las legislaciones ambiental y urbanística.

Dados su contenido y ubicación, y de acuerdo con el artículo 5.2 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, la modificación del planeamiento que se propone estaría sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Esta circunstancia obligaría, por sí sola, a repetir la exposición pública, aunque como hemos argumentado en las consideraciones anteriores, no sería posible tramitar este contenido a instancia de un particular y fuera del marco de la redacción de un nuevo POM.

CONCLUSIÓN:

La modificación del planeamiento que se propone tiene como único objeto autorizar la construcción de un macrohotel en suelo calificado actualmente como rústico protegido o espacios libres públicos en suelo urbano, en un entorno especialmente sensible desde el punto de vista ambiental y paisajístico completamente saturado por la explotación turística. Es

posible que esta modificación sea beneficiosa para los propietarios del suelo, o para los que quieran construir el hotel, que probablemente serán otros, pero no se nos ocurre una propuesta urbanística que pueda ser más lesiva para los vecinos.

De acuerdo con el artículo 41.3.b) del TRLOTAU, no es posible tramitar esta modificación puntual del PGOU de 1986 al haber expirado el plazo para su revisión.

De acuerdo con el artículo 39.7.c) de la misma Ley, el plan debería justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población, y visto el contenido de la modificación propuesta, esta justificación nos parece imposible.

De acuerdo con el artículo 38.1.a) del TRLOTAU, la iniciativa de esta propuesta de modificación del planeamiento no puede ser privada, y el hecho de que lo sea invalida todo el procedimiento.

El artículo 38.1.b) del TRLOTAU obliga a realizar conjuntamente los trámites de información pública previstos en las legislaciones ambiental y urbanística, y de acuerdo con el artículo 5.2 de la Ley 2/2020, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, la modificación que se propone estaría sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificada. Esta circunstancia, por sí sola, obligaría a repetir el procedimiento.

En conclusión, en virtud de las consideraciones anteriores, y dado que no es posible corregir las deficiencias observadas, **solicitamos el archivo del expediente sin más trámite.**

Lo que los vecinos necesitamos no son hoteles ocupando las riberas del Tajo, sino que éstas se protejan de actuaciones que pudieran poner en peligro su riqueza natural, su valor medioambiental y su importante papel paisajístico para la ciudad del que puedan disfrutar los ciudadanos y, por qué no, los viajeros y turistas que nos visitan esperando disfrutar del mismo paisaje.

Toledo, 7 de noviembre de 2023

Fdo. JOSE LUIS CALVO SAN JUAN
PRESIDENTE DE LA FEDERACION LOCAL DE
ASOCIACIONES VECINALES EL CIUDADANO

AL AYUNTAMIENTO DE TOLEDO