



A.VV. La Cava de Toledo
Crtra. Piedrabuena, 18
45004 Toledo
(a.vv.lacavadetoledo@gmail.com)
Telf. 620227017)

Ilmo. Sr. Alcalde de Toledo
Sr. Concejal de Urbanismo Toledo
Servicios Administrativos de Planeamiento, Gestión y Ejecución de Expedientes

D. Alfredo Palencia xxxx con DNI XXXXX como presidente y en representación de la Asociación de vecinos La Cava de Toledo (A.VV. La Cava) con domicilio en Crtra Piedrabuena, 18, de Toledo, y en relación con el anuncio de 27/09/2023, del Ayuntamiento de Toledo, sobre la apertura del plazo de información pública del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora Puentes de la Cava en la carretera de Navalpino número 12. [2023/8250] (en adelante PERIM de la CAVA), como principal colectivo afectado en el procedimiento, amparados en la legislación general básica de régimen jurídico del sector público y del procedimiento administrativo común, la legislación estatal sobre el suelo y la legislación de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, **se presentan las siguientes alegaciones** en el procedimiento de aprobación del PERIM de la Cava:

1.- Sobre la adecuación del procedimiento PERIM de la CAVA:

Redacción del documento:

En nuestra exposición de motivos queremos en primer lugar mencionar una cuestión cuanto menos interesante y es que: En la redacción del PERIM de la Cava, en el punto A1 Finalidad y Justificación de la Formulación del PERIM dice que dicho PERIM se redacta de acuerdo con el **Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU)**, (DOCM 21.05.2010), y con arreglo a lo establecido en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU). Como es sabido el PERIM de la Cava se registra en el Ayuntamiento con fecha 28 de febrero, pero este no es llevado a trámite por la anterior corporación municipal. Posteriormente el Ayuntamiento con fecha 28 de junio, decide llevar a trámite el PERIM de la CAVA con un documento redactado como así se ve en el documento con fecha de marzo 2023. En junio de 2023, la Ley sobre la que el PERIM de la CAVA dice redactarse la TRLOTAU está ya derogada por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2023/1957]*. Creemos que en el uso de sus atribuciones y buen hacer como gestor municipal el Ayuntamiento debería haber solicitado al particular que, modificase la redacción total del PERIM adecuándolo a la Ley en vigor en ese momento, el Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero. Consideramos un defecto grave, tramitar un expediente de un PERIM basado su redacción en normativa derogada (TRLOTAU) o en el RD 248/2004 (RPLOTAU) que como dice la Ley en vigor, estará en vigor siempre que no entre en contraposición con ella.

Además, existe un error de redacción en el mismo apartado A.1.0. ya que declara que el PERIM se redacta además con arreglo a lo establecido en el Decreto 248/2004 *por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley (en adelante RPLOTAU)*. Dicho Decreto el RPLOTAU no aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley que citaba el PERIM de la CAVA en el párrafo superior, **el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLOTAU)**, sino que se trata de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (denominación completa y correcta Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

Por otro lado, de la relación de normativa detallada en el Apartado A.4.1. *Normativa de aplicación* (de la página 22 a la pag. 31) existe normativa que nada tiene que ver con aspectos relativos o vinculados en el de un instrumento urbanístico como un PERIM (véase entre otras muchas, *Decreto 236/2015, del 22 de diciembre, por el que se establece el currículo de Educación Básica y se implanta en la comunidad autónoma del País Vasco*)

Consideramos que el Ayuntamiento debería haber exigido al promotor del PERIM, la redacción y corrección de estos errores antes de aprobar llevar a trámite el proyecto al tratarse de un documento de gran importancia en el desarrollo urbanístico de la ciudad. El Ayuntamiento debe ser garante del rigor en la información que aparece en el documento y garante de que la información que aparece y se da al ciudadano es del todo veraz y completa.

2.- Sobre la Justificación de la formulación del PERIM (apartado A.1.1) y Memoria Justificativa (apartado B.1.1)

1. Recordemos que el TRLOTAU en el que se basa la redacción del este PERIM según obra en el documento, dice en su art. 29 *que, en desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (entre los que se encuentran los PERIM), y que tendrán con cualquiera de las siguientes finalidades:*
 - a) *Crear o ampliar reservas de suelo dotacional que de soporte usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios*
 - b) *Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.*
 - c) *Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.*

- d) *Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.*
 - e) *Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.*
2. Por su parte el apartado 3 del artículo 86 del RPLOTAU indica que ***el objeto de los planes de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada y en su caso la estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y , en su caso otra, para optimizar la calidad ambiental, la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.***
3. En la memoria justificativa de obligada redacción en este tipo de instrumentos urbanísticos, el PERIM de la Cava declara los siguientes objetivos:

Objetivo 1.- La ordenación y adquisición gratuita como suelo de uso dotacional público de zonas verdes todos los terrenos del borde fluvial junto al puente de la Cava. Consiguiendo para el municipio un tramo muy importante de Ribera del tajo con gran valor ambiental y paisajístico, incorporando e integrando el río a la trama urbana como gran parque lineal en continuidad con actuaciones similares como la senda del Tajo.

Objetivo 2.- Establecer la clara delimitación y preservación ambiental de la franja de suelo junto al río, para ello se ha delimitado topográficamente la zona inundable, la zona de policía cauce y servidumbre a la que obliga la normativa de aplicación. (ley de aguas y de dominio público hidráulico).

Objetivo 3.- Como criterio básico de la ordenación, la correcta integración ambiental y paisajística del mismo para ello las zonas verdes y deportivas habrán de dar continuidad a las zonas verdes y recorridos peatonales que le enmarcan al sur (puente de San Martín Casco Histórico y ronda de Toledo) al noroeste (con el parque de polvorines), al este (cruzando el puente de la Cava con al Ermita del Cristo de la Vega Torreón de la Cava, senda del Tajo, Universidad y Vega Baja). Añadiendo además el criterio de integración paisajística, el volumen edificado que quedará integrado en la parcela desde cualquier punto de vista.

Sobre todo, ello exponemos que no queda justificado el uso del instrumento de PERIM a la finalidad del proyecto por los siguientes motivos:

1. Sobre el objetivo 1 *ampliación de reservas de uso dotación o como dice el PERIM.* La ordenación y adquisición gratuita como suelo de uso dotacional público de zonas verdes todos los terrenos del borde fluvial junto al puente de la Cava, está totalmente supeditado al aprovechamiento urbanístico del suelo objeto del PERIM, tal como aseguran en su redacción en el párrafo tercero del punto **B.1.1 a saber: *Para conseguir el objetivo anterior, lógicamente se habrá de establecer un aprovechamiento urbanístico a este suelo del que se derive la cesión como zona verde de la mayor parte de los terrenos.*** Aprovechamiento urbanístico que como dice más adelante en su punto **B.8.3, que el uso pormenorizado previsto en el PERIM es el USO HOTELERO.** Es decir, si hay hotel, hay ordenación y adquisición gratuita como suelo de uso dotacional público, si no hay hotel no hay cesión del espacio, por lo tanto, **el objetivo principal del PERIM es en realidad la de establecer un aprovechamiento urbanístico (un hotel) que por sí mismo no constituye ninguna mejora, ni se encuentra entre los fines previstos en la legislación (TRLOAU) para aplicar un Plan Especial como este PERIM. Tampoco corresponde con ninguno de los motivos expresados en el apartado 3 del artículo 86 del RPLOTAU, ya que el PERIM de la Cava no da respuesta a ninguna circunstancia sobrevenida urbanísticamente relevante, no sirve para optimizar la calidad ambiental, ni adecúa la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potencia la utilización del patrimonio edificado.**
2. Sobre el Objetivo 2 se ha de tener en cuenta que en la delimitación topográfica que presenta el PERIM (plano IN.03) la práctica totalidad de la zona del PERIM está en la Zona de Policía y los servicios públicos de zonas verdes que plantea, en zona inundable. El Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba la Ley de Aguas, así como el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (DPH), contemplan (en sus artículos 92 del citado Decreto Legislativo 1/2001 o se dirigen a este en el caso del art. 6 del RD849/1986 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), **que son objetivo de protección del dominio público hidráulico y de las aguas: Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua, así como paliar los efectos de las inundaciones y sequías.** Así mismo se expone que los márgenes del DPH están sujetos a zonas de servidumbre y policía en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en él y que dicho uso tendrá como finalidad la consecución de los objetivos de **preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas,** favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada. Además, en el Anexo V (Disposiciones normativas del Plan

Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo) del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico, Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, **se especifica claramente en su art. Artículo 38 Ocupación o utilización de terrenos de dominio público hidráulico, apartado 1 que con la finalidad de alcanzar los objetivos de protección de las aguas y del dominio público hidráulico, así como los objetivos ambientales definidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico solo se concederán o autorizarán actividades, construcciones o instalaciones, que por su naturaleza y finalidad estén íntimamente ligadas al agua y no puedan desarrollarse fuera de dicho dominio público. Añade en su punto 2. Que entre estas actividades no permitidas se encontrarían los aprovechamientos agrícolas o ganaderos, usos industriales, actividades hosteleras y de restauración, celebración de conciertos y espectáculos y cualquier otra que no cumpla con las condiciones señaladas en el párrafo anterior, es decir que no tengan fines de naturaleza íntimamente ligadas al agua.**

Existe además normativa clara como la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dice que el **dominio público es imprescriptible, inembargable e inalienable (art. 5 y 6) por lo que en el dominio público hidráulico no se pueden construir nuevas instalaciones salvo las permitidas en la legislación de aguas, (descritas anteriormente), fundamentalmente destinadas al aprovechamiento del recurso del agua y a la preservación de estas y su entorno y biodiversidad.**

Por lo tanto, consideramos que es evidente que difícilmente se puede considerar que cualquier elemento urbanístico o actuación que requiera de eliminar grandes masas de vegetación, movimientos de tierras, cableado, hormigonado, instalación de mobiliario urbano, alumbrado, juegos infantiles, y uso de estas instalaciones, **responde a la finalidad de que preservar el estado del dominio público hidráulico, y prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas para en cualquiera de los ecosistemas naturales de ribera.** En cualquier caso, el PERIM de la Cava no hace mención alguna ni aborda de ningún modo como las actuaciones que pretende llevar a cabo incluidas en la zona de dominio público e hidráulico y zona de policía contribuye a tal fin de preservación, y por otro lado, tampoco analiza en profundidad de las zonas preferentes del flujo de avenidas ni tampoco se ve que haya hecho un estudio pormenorizado de lo que sería zona inundable obviando que, e las zonas verdes así como el hotel, se sitúan en zona inundable y por tanto su construcción pone en peligro a los usuarios de estas y a las propias instalaciones.

3. Sobre el objetivo 3 o la total integración del proyecto y cohesión social del espacio urbano que rodea al PERIM. **La cohesión social del espacio urbano o la continuidad urbanística**, que propone como objetivo de mejora el PERIM **a través de las zonas verdes “cedidas” o de adquisición gratuita** (recordemos por su importancia, que esta cesión está supeditada a la construcción el hotel), **no son hoy por hoy una necesidad, por dos motivos:** el principal es que la zona verde “cedida” necesita de infraestructuras urbanísticas ya construidas para, quedar conectada, es decir, por sí misma no genera mayor continuidad sino que simplemente abre un nuevo camino de pocos metros más que necesariamente debe buscar las infraestructuras públicas ya existentes para dar esa continuidad totalmente innecesaria hoy por hoy. Irremediablemente necesita del puente de la cava, del mirador de la cava y el puente de polvorines para conseguir que esa nueva zona **repetimos, no necesaria para dar cohesión**, esté conectada, siendo en realidad esas infraestructuras y resto de vías ya existentes, las que a día de hoy están dando continuidad a todo el espacio urbanístico del barrio de San Martín, **Es decir no hay una necesidad real de conexión social que justifique esta propuesta ya que, actualmente todas esas áreas están conectadas, existiendo un recorrido continuo peatonal o automovilístico que no sólo conecta todas las áreas que expone el PERIM, (Parque de Polvorines, Campus de la Fábrica de Armas, Senda Ecológica, Ermita del Cristo de la Vega, Torreón de la Cava, Puente de la Cava, Puente de San Martín, Ronda de Toledo), sino que también permite fácilmente a pie o en automóvil, llegar hasta la Ermita de San Gerónimo, Carretera de Navalpino, Pinar de la Bastida, Montesión, Peraleda, o el acceso a los barrios más cercanos como Santa Teresa, Reconquista o Casco histórico de Toledo y resto de barrios más alejados. En conclusión, ya existe cohesión social urbanística y no se necesita y por tanto no justifica el PERIM el crear una nueva conexión a través de los espacios verdes.**

Sobre los espacios de “cesión” o adquisición gratuita, El PERIM lo divide en dos zonas bien diferenciadas y divididas por el puente de la Cava, la porción de suelo situada al noroeste del puente y la situada al sur del puente. En relación con el espacio al sur, el propio documento, basándose en la regulación actual, reconoce que esta porción es un espacio que ya es público, pero aún así dice que sería un espacio cedido al Ayuntamiento. Además, reconoce que este espacio pertenece al Casco Histórico de Toledo y por tanto está regulado en su Plan Especial del Casco Histórico (PECHT) **donde precisamente se califica ese espacio como plazas y jardines públicos de acceso controlado no edificables** (también reconocido el PERIM). **Además, el Plan General de Ordenación Urbana en vigor del año 1986, califica el suelo de toda la zona noroeste y sur del**

punto junto con el resto de las riberas como suelo de especial protección de cauces y viales. Las modificaciones a las que hace mención el PERIM especialmente a la que se remite del MP28 del año 2018, no cambia la calificación del suelo en ningún caso, sólo la incluye en una unidad urbanística determinada denominada de Cigarrales donde no todo es edificable y **donde además las edificaciones tienen una limitación extraordinaria** muy lejos de la que se pretende llevar a cabo con el hotel. Además, como dice **la Ley el Plan General del 86**, **este Plan no podría ser modificado pasados los plazos cuando se trata de volver a calificar los terrenos, a no ser que se haga por otro instrumento urbanístico similar, es decir un Plan de Ordenación Municipal y nunca un PERIM y que en el caso de una modificación puntual debería justificarse cuales son las mejoras para la población (art. 39.7.c)** mejoras que como estamos viendo y seguiremos analizando posteriormente, no son tales si no que por diversas razones, urbanísticas, paisajísticas y medioambientales, suponen un empeoramiento sustancial de la zona urbanística. Se ha de señalar que, además, la legislación es clara cuando dice en su artículo 38 1 c del TRLOTAU lo siguiente: **a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación que no es el caso que nos ocupa.**

3.- Características físicas del ámbito expuesto en el PERIM y realidad de la riqueza Medioambiental y paisajística del entorno objeto de actuación del PERIM. Legislación de aplicación.

En relación con el Aparado A.2 del PERIM de la Cava, cabe destacar la falta de rigor y de información de este apartado en cuanto a la flora, fauna, el paisaje, la vista de la ciudad y lo que conforman los parajes especiales de este entorno. Llama la atención la falta de estudio técnico sobre los aspectos enumerados anteriormente, teniendo en cuenta especialmente la importancia que hoy se da a esta tanto la regulación europea, nacional y comunitaria como las recomendaciones de los distintos órganos internacionales, europeos y nacionales que se han desarrollado a lo largo de estos últimos años, a través de la legislación de obligado cumplimiento en el desarrollo de cualquier actuación, actividad, o proyecto que se desee llevar a cabo y que suponga, como es el caso del PERIM de la CAVA, un perjuicio sobre el medioambiente y la salud de las personas.

EL PERIM reconoce en diferentes apartados de su desarrollo, el ámbito de actuación del PERIM alberga una *fauna muy rica y variada una zona rica desde el punto de vista paisajístico y visual*. Pero en contraposición, ha desarrollado un estudio medianamente detallado ni aportado información precisa avalada por un técnico ambiental o extraída de algún informe oficial de los órganos competentes en materia medioambiental, por lo que los datos aportados (a excepción de los climatológicos) son datos que carecen de rigor científico/o estadístico, que no pueden considerarse como los necesarios y suficientes para la aprobación del PERIM de la Cava, por los siguientes motivos:

- a) El desarrollo del PERIM de la Cava irremediamente lleva consigo la deforestación de la practica totalidad de la vegetación presente en la zona que abarca el PERIM especialmente en la zona 1 E de Cigarrales y por tanto, tanto el promotor como la administración competente para la aprobación que el plan o proyecto, debe previamente asegurarse de que la aprobación del proyecto de no vulnerará ninguna legislación ambiental ni afectará a especies de fauna y flora que pudiera ser considerada de interés, estén calificadas como vulnerables, en peligro, o en extinción por la UICN, la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, el libro de vegetación protegida de Castilla La Mancha o la directiva 92/43/CEE relativa a la conservación de los hábitat naturales, de la fauna la flora silvestre y estén protegidas por Ley.
- b) Además, existe normativa suficiente de obligado cumplimiento que obliga a la administración antes de la aprobación del PERIM de la CAVA, que este aporte un estudio de evaluación ambiental riguroso de las consecuencias que para la salud de las personas así como para el ecosistema y el entorno natural tendrá el desarrollo de este PERIM: a saber:

Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. [2020/1071] expone en su **Artículo 5.** Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con lo establecido en esta ley los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben en Castilla-La Mancha por la Administración regional o local, cuando:* a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,* b) *Requieran una evaluación por afectar sobre áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza.*
2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en esta ley:*a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.* b) **Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.**

Además, recoge en su **Artículo 6.** Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental: 2. *Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria...*a) *Los proyectos comprendidos en el Anexo II ...*b) *Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que requieran una evaluación por afectar sobre áreas protegidas en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la*

Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza. El Anexo II al que hace mención este artículo dice en el Grupo 7 que serán objeto de evaluación de impacto ambiental el Grupo 7. **Grupo 7. Proyectos de infraestructuras. a) Proyectos de urbanización de uso industrial o terciario (proyectos no incluidos en anexo I). b) Proyectos de urbanización de uso residencial o dotacional que ocupen más de 1 ha.** Como es el caso del PERIM de la CAVA.

Además, el **Anexo V** de la citada Ley ANEXO V menciona los criterios por los que se determina si un plan o programa como el PERIM, debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria afectando todos los siguientes apartados del Anexo V al PERIM de la CAVA: **Apartado 1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:** a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos. c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible. d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa. **Apartado 2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:** a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos. b) El carácter acumulativo de los efectos c) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente. f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de: 1º. Las características naturales especiales. 2º. Los efectos en el patrimonio cultural. 5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, en su Artículo 9 Autorización de actuaciones que supongan daño a los ecosistemas acuáticos dice: 1. A los efectos de protección de los recursos naturales objeto de esta Ley, y sin perjuicio de las competencias que tenga atribuidas la Administración hidráulica, se someten a previa autorización de la Consejería las actuaciones que modifiquen la composición o estructura de la vegetación de ribera, emergente o sumergida de los ecosistemas acuáticos, ya se trate de ríos y arroyos o de humedales, sean permanentes o estacionales, así como las que modifiquen la composición o estructura de la comunidad de fauna ribereña o acuática, con excepción en este caso de las actividades ya reguladas por la legislación de pesca fluvial o caza. Artículo 10.- Integración con el planeamiento urbanístico: 1. En la ordenación del territorio y la planificación urbanística se tendrán en cuenta las disposiciones y directrices establecidas por esta Ley para atender la protección de las áreas y recursos naturales protegidos. 2. En los procedimientos de aprobación de planes de ordenación territoriales o planes urbanísticos que afecten al medio natural y no estén sometidos al régimen de evaluación de impacto ambiental, deberá recabarse informe a la Consejería relativo a los extremos señalados en el apartado anterior. Dicho informe se emitirá en el plazo de un mes y tendrá carácter preceptivo, siendo vinculante cuando las actividades pretendidas afecten negativamente a áreas o recursos naturales protegidos.

Ley 42/2007 de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece una serie de principios de entre los que cabe destacar, no siendo los únicos, los siguientes de aplicación para la evaluación del impacto ambiental del PERIM y el hotel objeto de su desarrollo o su retirada por contravenir estos principios de obligado cumplimiento, a saber: a) El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, **respaldando los servicios de los ecosistemas para el bienestar humano.** b) La conservación y restauración de la biodiversidad y de la geodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. c) La utilización ordenada de los recursos para **garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural**, e) La integración de los requisitos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales y, en particular, en la toma de decisiones en el ámbito político, económico y social, así como la participación justa y equitativa en el reparto de beneficios que se deriven de la utilización de los recursos genéticos. f) **La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística y los supuestos básicos de dicha prevalencia.** g) La precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales o especies silvestres. i) La prevención de los problemas emergentes consecuencia del cambio climático, la mitigación y adaptación al mismo, así como la lucha contra sus efectos adversos. j) El mantenimiento y la adaptación de las poblaciones de todas las especies de aves que viven normalmente en estado salvaje en un nivel que corresponda en particular a las exigencias ecológicas, científicas y culturales, habida cuenta de las exigencias económicas y recreativas. El artículo 5 dice **Deberes de los poderes públicos.** 1. **Todos los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, velarán por la conservación y la utilización racional del patrimonio natural.**

Su Artículo 54. Contempla la Garantía de conservación de especies autóctonas silvestres, obligando a la toma de medidas para garantizar la biodiversidad que vive en estado silvestre, atendiendo preferentemente a la preservación de sus hábitats y estableciendo regímenes específicos de protección para aquellas especies silvestres cuya situación así lo requiera. Añade que quedará prohibido dar muerte, dañar, molestar o inquietar intencionadamente a los animales silvestres. El Art. 56 crea un listado de especies silvestres de Protección especial y su Artículo 57 establece las prohibiciones y garantía de conservación para las especies incluidas en el listado al que se refería el art. 56.

Pues con relación a todo ello, en la zona de desarrollo del PERIM y colindantes existen entre otras las siguientes especies amenazadas o protegidas:

Recogidas en el RD 33/1998 de 5 mayo por el que se crea el Catálogo Regional de especies amenazadas mp Decerto 22/2016 de 10 de mayo del 2016 las siguientes aves El Martín Pescador Común, El Martinete Común, el Morito Común y un sinnúmero de otras especies de aves de interés especial, Garza Real, Garcilla

Buellera, el Ruiseñor, la Oropendoal.....presentes todas ellas junto con otras muchas más, en el listado de Especies Silvestres de Protección Especial (LESPRE)

En el Libro de la Vegetación Protegida de Castilla la Mancha, en base a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, se consideran en cuanto a vegetación un total 26 tipos o subtipos de comunidades acuáticas o higrófilas protegidas, de las cuales, 2 se encuentran localizadas en la zona afectada: central afectada por el hotel, las Alamedas de Populus alba y el Tarayales no halófilos de Tamarix gallica y Tamarix africana. Además, en su ANEXO I llamado Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, en el apartado A) TIPOS DE HABITATS NATURALES ESCASOS, LIMITADOS, VULNERABLES O DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD se pueden localizar las Comunidades rupícolas no nitrófilas y nuevamente las Galerías fluviales arbóreas o arbustivas: alamedas y tarayales.

En conclusión, a poco que el redactor o redactores del PERIM se hubieran tomado en serio, la evaluación del espacio físico objeto del PERIM, se habría dado cuenta que el espacio de actuación es un área cuya vegetación y fauna tiene la riqueza e importancia suficiente como para ser una zona protegida atendiendo a legislación y que por tanto que el Ayuntamiento antes de aprobación, le exigiese un estudio de evaluación e impacto ambiental. Tampoco lógicamente el promotor del PERIM se ha detenido a valorar como la perturbación de este espacio y su deforestación supone un perjuicio de gran magnitud no solo sobre las especies de plantas y aves y otros animales que viven en la zona sino el perjuicio en la calidad del aire de la ciudad de Toledo y por tanto en la salud de las personas. La vegetación ayuda a las comunidades urbanas a reducir el efecto isla de calor, las escorrentías por las danas y otras lluvias torrenciales, el riesgo de incendio la lucha contra el efecto invernadero y la contaminación atmosférica.

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética ya obliga a las administraciones en su Art. 21 a tomar en consideración el **cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano**, en la edificación y en las infraestructuras del transporte que perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

a) **La consideración, en su elaboración**, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas. b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y **resiliencia frente al cambio climático**. c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones. **d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor»**, evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable. Además, en su Art.24 *Protección de la biodiversidad frente al cambio climático*. Dice en su punto 1 que **Las Administraciones Públicas fomentarán la mejora del conocimiento** sobre la vulnerabilidad y resiliencia de las especies silvestres y los hábitats frente al cambio climático, así como **la capacidad de los ecosistemas para absorber emisiones**. En su apartado 2. Obliga, a una estrategia específica de conservación y restauración de ecosistemas y especies especialmente sensibles a los efectos del cambio climático, **entre los que figurarán los ecosistemas naturales** y las especies de alta montaña, los humedales terrestres españoles, las praderas de posidonia **y las zonas de ribera de los ríos**, así como aquellos que destaquen por su papel en la adaptación al cambio climático.

Por todo ello consideramos necesario que el PERIM sea retirado en atención a la falta de estudio y/o falta de información intencionada y atendiendo a la necesidad de un estudio formal del interés en cuanto a la riqueza de especies de fauna y flora de especial protección que existen en la zona, además, del estudio relativo a los beneficios directos que una zona tan naturalizada tiene sobre la ciudad de Toledo y la salud de la población donde se encuentra (lucha contra el efecto isla de calor de la ciudad, contra la escorrentía e inundaciones consecuencia de lluvias torrenciales, contra la contaminación ambiental (CO2 y Ozono), contra la sequía, incendios y efectos de conservación de un espacio natural en pleno centro urbano de alto valor medioambiental para un entorno urbano como Toledo con escasísimas zonas verdes.

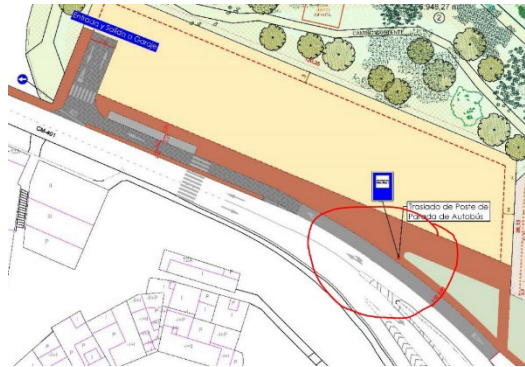
4.- Plan de Movilidad. Afectación de los usos del PERIM de la CAVA (Hotel) a la circulación de personas y vehículos. Seguridad, Contaminación.

1. Sobre las mediciones:

- a) De la Evaluación de la movilidad generada por el PERIM presentada ante el Ayuntamiento queremos destacar que, el estudio se centra y focaliza en una franja horaria determinada de un día laborable de 8.00 a 9.00 h de la mañana, por determinar que ese es el periodo de mayor tráfico terciario hotelero. Teniendo en cuenta que, el Puente de la CAVA es una vía principal de acceso al centro urbano y casco histórico de Toledo, y que el horario de peor uso de un hotel en ningún caso puede limitarse a una hora en un día laborable (mucho menos en un hotel de la tal envergadura con 223 plazas de aparcamiento y donde se prestarán otros servicios de horario continuo (cafeterías restaurantes, spas) y eventos de gran aforo (celebraciones sociales y otras de carácter similar), **consideramos que el estudio de los horarios de peor caso para la movilidad en este tipo de vía y para este tipo de actividad es del todo incompleto.**
- b) En cuanto a las medidas o datos de aforo tomadas por ASOCIVIL en las zonas indicadas en el plano (pag 18). Se ha de destacar que dichas medidas se han realizado en un único día (7 de septiembre) obviando que tal fecha aún no ha empezado el horario escolar y sigue siendo un periodo de vacaciones estivales para gran

parte de la población por tanto, no puede considerarse estas medidas significativo ni representativas siendo necesario más estudios o medidas a lo largo de más tiempo y en épocas del año cuando el tráfico es más denso, especialmente épocas consideradas de temporada alta para los hoteles siendo en Toledo, abril, mayo, junio y julio. Una vez más, el informe es incompleto en cuanto al periodo de estudio y recogida de datos recogidos.

- c) Teniendo en cuenta que la vía de acceso principal al hotel se ha diseñado únicamente con la prolongación del carril de incorporación desde el puente de la CAVA sentido Sur, **el estudio de afectación de la movilidad no puede limitarse al tráfico rodado y de peatones sólo en un punto en concreto del puente**, la intersección entre la carretera de Navalpino, puente de la Cava y Carretera de Piedrabuena. El estudio debe incluir la afectación de este proyecto al acceso al puente de la cava sentido sur en la intersección o nudo en el que confluye la Avda. Reconquista, Avda. Carlos III, Calle Alfonso VI e incluso e incluso a la Ruta de los Castillos y su conexión con las principales vías de acceso con transporte público (Renfe y Estación de Autobuses) y de vehículos particulares y de transporte turístico (autobuses) la Carretera de Madrid. El estudio es insuficiente.
2. Seguridad vial
 - a) Acceso al Hotel desde la Carretera de Piedrabuena. Existe un punto de riesgo alto de colisión en el punto de incorporación a la vía de acceso al hotel prolongada desde el puente de la Cava (ver mapa). En este punto se incorporan a la misma vía de acceso, desde el puente sentido sur, desde la carretera de piedra buena y además el servicio de autobús urbano que tiene su parada en ese punto exactamente, no pudiéndose trasladar como se recomienda a ningún otro punto a lo largo de esa vía porque en cualquier tramo interferiría con la circulación de entrada al hotel. **El estudio lo obvia y no advierte el punto de alto riesgo.**



3. Sobre el estudio de la adecuación del plan de la evaluación de movilidad y el PERIM en relación con el sobre el PMUS de Toledo y la Ley 7/2021, de 20 de mayo

El estudio de plan de movilidad se dice que no se ha establecido el diseño de un carril bici porque no es un modo atractivo de transporte dadas las características del uso terciario hotelero. El estudio del plan de movilidad se hace sobre el PERIM de la CAVA en el que se incluye el uso dotacional de zonas verdes en terrenos de las parcelas de proyección del PERIM y la conexión con el parque de polvorines y la senda ecológica. Siendo la cohesión social en estos términos uno de los objetivos principales por lo que el proyecto urbanístico se presenta como de Mejora, no puede dejarse de lado el diseño de un carril bici que una todo el entorno afectado por el PERIM. Además, tal como establece el PMUS (instrumento de estudio para la elaboración de este plan según los redactores) se debe dar un tratamiento especial al espacio público para que el peatón sea el protagonista, y promover una mayor participación de los modos de transporte más sostenibles. Ninguno de los dos aspectos es estudiado o diseñado en este plan de movilidad. Además, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética reitera esta necesidad en el artículo. *Artículo 14. Promoción de movilidad sin emisiones.* Dice que: 1. *La Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, en el marco de sus respectivas competencias, adoptarán medidas para alcanzar en el año 2050 un parque de turismos y vehículos comerciales ligeros sin emisiones directas de CO₂, de conformidad con lo establecido por la normativa comunitaria.* 3. *Los municipios de más de 50.000 habitantes y los territorios insulares adoptarán antes de 2023 planes de movilidad urbana sostenible* que introduzcan medidas de mitigación que permitan reducir las emisiones derivadas de la movilidad incluyendo, al menos: a) **El establecimiento de zonas de bajas emisiones antes de 2023**, no siendo esto compatible con rodear la ciudad de hoteles de esta envergadura. B) **Medidas para facilitar los desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo**, asociándolos con hábitos de vida saludables. c) Medidas para la mejora y uso de la red de transporte público, incluyendo medidas de integración multimodal (bicis, patinetes...) h) **El establecimiento de criterios específicos para mejorar la calidad del aire alrededor de centros escolares**, sanitarios u otros de especial sensibilidad, cuando sea necesario de conformidad con la normativa en materia de calidad del aire. **El PERIM no se adecua a la normativa local y estatal en cuanto al desarrollo urbano sostenible y saludable.**

4. El Ayuntamiento de Toledo está obligado por la Ley a establecer Zonas de bajas emisiones (ZEB) en un futuro inmediato. Por ZBE se entienden en el ámbito delimitado por una Administración pública, **un territorio, de carácter continuo, y en el que se aplican restricciones de acceso, circulación y estacionamiento de vehículos para mejorar la calidad del aire y mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero, conforme a la clasificación de los vehículos por su nivel de emisiones de acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Vehículos vigente**. Y un proyecto como el PERIM de la Cava cuyo objetivo principal es la construcción del Hotel (premisas se condiciona el resto del PERIM) situado en pleno centro de la ciudad, principal vía de acceso al casco histórico, en plena zona de cigarrales y de rivera del río Tajo impedirá la continuidad exigida en el diseño de dicha ZBE suponiendo un grave perjuicio para la ciudad y los que en ella habitamos respecto a la salud por contaminación atmosférica y resto de desventajas ambientales derivada de la contaminación por el CO₂ del parque automovilístico.

Por todo lo expuesto anteriormente consideramos, que el estudio de la movilidad, es incompleto y poco objetivo y riguroso en cuanto a la recogida de datos (horas, periodos) y lugares donde se ha realizado el estudio ya que obvia puntos mucho más conflictivos y realmente afectados por el PERIM. Incompleto en cuanto a la seguridad vial de automóviles y personas y en la adecuación del proyecto a la normativa en cuanto a los criterios de adaptación de la movilidad en la lucha contra el cambio climático.

5.- Afectación del desarrollo del PERIM de la CAVA al barrio de San Martín y los vecinos del entorno.

La aprobación del PERIM de la Cava y posterior construcción del hotel al que el propio PERIM hace mención, supone un gran perjuicio para los residentes de la zona de influencia y sus condiciones de vida, a saber:

1. Efectos del desarrollo urbanístico del PERIM.
Con el desarrollo del PERIM las viviendas de uso residencial que existen en el entorno, quedan prácticamente encerradas entre construcciones de grandes dimensiones similares a las planificadas en el PERIM y todas ellas dedicadas a la hostelería. Hotel Cigarral el Bosque, Cigarral del Angel, Camping el Greco, Cigarral Hierbabuena. La construcción del hotel objeto principal de toda la actuación del PERIM, supone dejar totalmente rodeadas a las viviendas de uso residencial por instalaciones para servicios hosteleros y turísticos con los siguientes perjuicios:
 - a. Considerable aumento del trasiego de personas y vehículos como consecuencia de la gran envergadura del hotel, **provocando un incremento de la contaminación acústica y lumínica**. En la actividad rutinaria este tipo de edificios y sus instalaciones generan elevados índices de ruidos, sólo hay que pensar en el movimiento de vehículos, tantos turismos, autobuses, camiones de proveedores. También los equipos de ventilación y climatización contribuyen a un aumento del ruido y sus consecuencias nocivas para la salud. Además, en estas instalaciones se desarrollan eventos con gran número de asistentes (congresos, celebraciones sociales e institucionales.) que requieren gran despliegue de luz y sonido, (incluidas en ocasiones actividades pirotécnicas incluso estando prohibidas). En consecuencia, la contaminación acústica y lumínica aumentará significativamente y afectará de manera irremediable y grave al descanso y la salud de los residentes.
 - b. Es de especial relevancia, **la contaminación atmosférica** a la que se ve expuesta la zona ya que, aumentaría extraordinariamente el flujo de vehículos particulares, públicos y de mercancías (proveedores) de un hotel proyectado con un total de 110 habitaciones y 247 plazas de aparcamiento. Existe directrices europeas y legislación nacional que regula por sus graves consecuencias la emisión de contaminantes a la atmósfera por sus consecuencias directas con los desastres medioambientales que ya todos sufrimos en Toledo y la salud de los ciudadanos.
 - c. Se ha de recordar que **el Puente de la Cava es ya de por sí un puente que a diario sufre retenciones a lo largo del día, todos los días y en todas las épocas del año**, al tratarse de la principal vía de acceso al centro de la ciudad por la Carretera CM-401, la Carretera de Navalpino y la Avenida de la Cava desde las que se incorporan al trabajo y centros educativos diariamente residentes de Toledo, de las urbanizaciones de la Peraleda, Montesión, San Bernardo y los propios residentes del Barrio de San Martín, así como por la carretera de Piedrabuena residentes de las poblaciones más cercanas a Toledo, Polán, Gálvez, Guadamur, Argés, Cobisa, Layos.
 - d. **Gentrificación**. El desarrollo del proyecto hotelero ligado al PERIM aumenta los efectos negativos de la gentrificación. Un considerable aumento de la especulación urbanística, la proliferación ya notable en esta zona de pisos de alquiler turísticos y más negocios de hostelería en detrimento de los residentes.
 - e. Cualquier plan de reforma interior de Mejora para este entorno no debe aumentar la **presión turística** que este barrio ya sufre. Un barrio que, en los últimos años, ha perdido ya todos los servicios y pequeños comercios dirigidos a residentes. Recientemente ha desaparecido la farmacia y la tienda de comestibles.
 - f. **Pérdida de población residencial** debido a la presión turística, falta de servicios comentados anteriormente, y agravada por la falta de oferta de vivienda de alquiler o de venta para residentes, o la subida de precios que ha sido evidente los últimos años y que se incrementará si el PERIM se lleva a su término. Es de vital importancia recordar que parte del Barrio de San Martín está incluido en el casco histórico de la ciudad y que a pesar de ello no se ha considerado ni valorado a lo largo de este tiempo como tal.
 - g. **Presión al comercio local y pequeño comercio**. Un hotel de estas proporciones ofrece además servicios de restauración, pequeños locales comerciales de joyería, servicios de peluquería, spa, gimnasio, ...) que reducen el número de clientes del pequeño comercio local, afectando especialmente de los comerciantes del barrio de Santa Teresa que verán irremediablemente afectados su volumen de ventas o ingresos y pondrán en peligro sus negocios como ya así a ocurrido en el Casco Histórico de Toledo.
 - h. **Aumento de efectos de inundación de la carretera de Navalpino por efecto de las lluvias torrenciales**. El proyecto del PERIM no ha tenido en cuenta que justo la ubicación del acceso al

hotel se encuentra en la cota más baja de la carretera de Navalpino, y es el punto justo donde en los últimos periodos de lluvias se han concentrado la mayor cantidad de agua, inundando garajes y plantas bajas de las casas situadas en esa carretera. Debido especialmente a que el agua, no encuentra su salida natural hacia el río por la construcción del muro de delimitación de la parcela objeto del PERIM. Situación que se verá irremediamente agravada con la construcción del hotel del que se derivará la pérdida de suelo natural que actúa como sumidero y evita inundaciones y escorrentía.

Por todo lo expuesto anteriormente, consideramos que el proyecto del PERIM de la Cava no puede considerarse un proyecto de mejora urbanística para la zona ni si quiera un instrumento de desarrollo urbano sostenible. El barrio de San Martín está siendo ahogado por el turismo y el desarrollo del PERIM pone en riesgo el barrio que con este tipo de planificación urbanística tiende a desplazarse y desaparecer. Un barrio sí es un espacio de convivencia, cohesión social, que promueve el desarrollo económico de su entorno y que constituyen áreas urbanas diferenciadas que aportan identidad a la ciudad donde se ubican.

6.- Afectación del desarrollo del PERIM de la CAVA para el conjunto de la ciudad. Paisaje.

El apartado A.2.6 del PERIM *reconoce la singularidad característica de este espacio, su riqueza paisajística y visual que le confieren un alto valor escénico*. Estas características no sólo las reconoce el PERIM. La UNESCO define como Buffer Zone al entorno en el que está situado el Bien que es considerado de Interés, y reconoce que los lugares declarados como Patrimonio de la Humanidad dependen de su entorno y viceversa (Manual de directrices de Gestión de Patrimonio de la UNESCO).

No puede justificarse con ningún tipo de diseño arquitectónico que un edificio de la volumetría que describe el PERIM (5 plantas) podrá quedar integrado en el paisaje sin alterarlo ni distorsionarlo desde cualquier visual, es decir tanto la vista hacia el casco histórico como desde el casco histórico hacia el río y los cigarrales, ambas incluidas en los valores paisajísticos en la Buffer Zone para ser declarado un bien, como patrimonio de la Humanidad.

Los parámetros a los que se refiere el PERIM cuando habla del hotel (discreción, elegancia, sin alterar ni distorsionar) son justo lo contrario a la construcción de un edificio de 4288 m² y tampoco el PERIM presenta ninguna imagen de la proyección volumétrica vista desde el Casco Histórico a los cigarrales donde pueda comprobarse.

Consideremos por tanto que el desarrollo PERIM y del Hotel objeto principal de este, afectará, durante su fase de desarrollo y una vez construido el hotel, a ambas visuales mencionadas anteriormente, poniendo en peligro la declaración de Toledo como Ciudad Patrimonio de la Humanidad. Declara una ciudad Patrimonio de la Humanidad es asegurar su preservación, protección y defensa porque tiene un valor excepcional que debe ser preservado para las generaciones del futuro. Para Toledo y sus ciudadanos es un honor al mismo que una responsabilidad que las administraciones y los ciudadanos debemos asumir para garantizar la protección y conservación de todos los valores que se le han reconocido. El Ayuntamiento de Toledo tiene la obligación de con sus políticas urbanísticas y medioambientales, mantener los cascos históricos y la protección del entorno y el medioambiente evitando que sean degradados por intervenciones urbanísticas que enfrentan intereses particulares con el interés de conservación del patrimonio, natural, histórico y cultural de la ciudad, fuente de riqueza constante para la ciudad de Toledo.

En base a todo lo expuesto anteriormente la Asociación de Vecinos de la Cava consideramos que el PERIM de la Cava no debe ser aprobado porque **no es un proyecto de Mejora** para la ciudad y el entorno del proyecto, sino que afecta gravemente y muy desafortunadamente al Patrimonio Natural, Cultural, Histórico y Humano de la Ciudad de Toledo y que tiene consecuencias graves para el medioambiente, la vida de los residentes, la salud por exposición a ruido luz y contaminación atmosférica, la seguridad vial, la seguridad por riesgo de inundaciones, con consecuencias nefastas sobre la biodiversidad de un ecosistema protegido por la comunidad internacional, en definitiva, un proyecto que pone en peligro el barrio y a la declaración de Toledo como ciudad Patrimonio de la Humanidad. Además, la redacción del texto del proyecto incurre en deficiencias y errores significativos y usa la legislación urbanística a su antojo y beneficio, omitiendo regulación de obligado cumplimiento que son base suficiente para anular y retirar el proyecto ya que basa su argumentación legal sobre la parte de un plan de ordenación municipal que fue anulado por sentencia judicial.