

## **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVENDA DE TOLEDO**

### **COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA**

#### **ACTA 1/2010. DE LA SESIÓN DE FECHA DE 14 DE MAYO DE 2010**

En Toledo, a 14 de mayo de 2010, siendo las 12.35 horas, se reúne en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivivenda la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 83/2009 de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, y con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.:

#### **PRESIDENTE**

D. Félix Ortega Fernández, Delegado Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Toledo.

#### **VOCALES**

D. Ángel Aurelio Martínez Torres, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

D. José Ángel García-Redondo Moreno, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.

D<sup>a</sup> Nuria Molina Hernández, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia.

D<sup>a</sup> Miriam Desojo García, representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

D<sup>a</sup>. María del Consuelo Alguacil San Félix, representante de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía.

D. Rafael Pérez de Agreda, representante de la Administración General del Estado.

D<sup>a</sup>. Irene González Péculo representante de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

D. Luis Flores Díaz, representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**OTROS ASISTENTES (art. 4.2 Decreto 83/2009, de 23 de junio)**

D. Javier Díaz-Regañón Jiménez, representante de Confederación Hidrográfica del Tajo.

**PONENTE**

D. Ricardo Pinto Arroyo, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

**SECRETARIA**

D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Seguidamente trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos que se consignan, con los siguientes puntos principales de deliberación:

**1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior**

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 23 de diciembre de 2009, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión de Concertación Interadministrativa **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de constitución de la Comisión de Concertación Interadministrativa de la provincia de Toledo de fecha de 23 de diciembre de 2009.

**2º.- Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**2.1.- AJOFRÍN. EXPTE. 091/09 PL. Modificación Puntual del art. 6.1 Suelo No Urbanizable Común de las Normas Subsidiarias.**

A las 12:40 horas se expone por el ponente el primer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento:

La memoria justificativa del documento técnico de la modificación puntual indica que las actuales normas subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 1 de febrero de 1.994 y según consta en su artículo 1, estarán vigentes hasta en el momento en que se produzca y apruebe su revisión, que deberá efectuarse en un plazo no superior a quince años, esto es, antes del 1 de febrero de 2009.

Habiéndose iniciado el expediente con posterioridad a la citada fecha y sometido a información pública en el DOCM de 23/07/2009 se ha superado el plazo de 15 años previsto y se coloca el instrumento en situación de revisión, por lo que, de conformidad

con el art. 40.2 TRLOTAU que establece que *“los planes se revisarán en los plazos que ellos establezcan”* y el artículo 41.3 b) que establece que *“no podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan o de su última revisión una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado por cualquier otra forma para su revisión”* exceptuándose de esta regla *“los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan”*.

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1 y 36.2 B) TRLOTAU, 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y 2 del Decreto 83/2009, de 23 de junio por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística, **ACUERDA**

**INFORMAR DESFAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ART. 6.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS** por infracción de los artículos 40.2 y 41.3.b) TRLOTAU.

## **2.2.- DOS BARRIOS. EXPTE 088/09 PL Modificación Puntual Nº 2 del POM sobre las condiciones de volumen de la zona de aplicación de la Ordenanza 5ª Industrial-Almacén.**

A las 12.44 horas, el ponente de la Comisión procede a la exposición del segundo apartado del punto segundo del orden del día del informe según el informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se transcribe a continuación:

### **1. ANTECEDENTES**

**Planeamiento urbanístico vigente:** PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (CPU 17/07/2006, DOCM Nº 245 de 24/11/06).

**Población:** 2.497 habitantes (INE 2009).

#### **Características de la Modificación Puntual.**

El objeto de la Modificación Puntual consiste en alterar el parámetro de edificabilidad regulado en la Ordenanza nº 5: INDUSTRIA- ALMACÉN el cual varía en función de la superficie de la parcela, de forma que las parcelas pequeñas de superficie inferior tienen coeficiente unitario de edificabilidad mayor que las parcelas de mayor superficie, por lo que, a través de la presente Modificación Puntual, se pretende dotar de la misma edificabilidad a todas las parcelas, independientemente de su superficie, según lo siguiente:

<b>POM: Ordenanza nº 5: INDUSTRIA-ALMACÉN</b>		<b>Mod.Puntual</b>
1.-Ámbito de aplicación	Suelo destinado a Industria-Almacén (*)	No varía
2.-Condiciones de uso.	Uso característico Industrial.	
3.- Condiciones de volumen.	Tipología: aislada	0,70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
	Edf. máx: En función de la superficie de la parcela (en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): Sup. <1500 m <sup>2</sup> = 0,70 Sup. entre 1500 a 5.000 = 0,50 (potestativo mínimo 1.050m <sup>2</sup> ) Sup. >1500 m <sup>2</sup> = 0,30 (potestativo mínimo 2.500 m <sup>2</sup> ).	
	Longitud máxima de edif.: 100 m.	No varía
	Sup. máxima agrupada: 2.500 m.	
	Altura máxima de edificación: 8 m.	
	Altura máx. de plantas: 1 planta.	
	Altura máx. de cumbrera: 12 m.	
	Superación de alturas si se requiere.	
	Parcela mínima: 400 m <sup>2</sup> .	
	Posición: El 10% de la superficie no ocupada se situará en el frente de la parcel para ubicar aparcamientos.	

(\*) Según el plano del POM nº 3-1: "Ordenación Estructural", la ordenanza nº5 es de aplicación únicamente a tres ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y a un Sector de Suelo Urbanizable S-7.

Se indica en el apartado de la memoria justificativa que la modificación propuesta permite la equidistribución de la edificabilidad sin penalización de las parcelas de mayor tamaño, mejorando por una parte el acceso a la industria que precisa mayor superficie, y facilitando por otra parte la adecuación de la industria existente a la normativa del POM. Además de esto, la Modificación Puntual permitiría evitar la especulación basada en la segregación o división en parcelas de menor superficie con el fin de conseguir un mayor coeficiente de edificabilidad.

El ámbito de aplicación de la Modificación puntual afecta a dos tipos de suelo, por un lado, dos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado localizados en 4 manzanas al norte y sur del núcleo urbano, y por otro lado, a un Sector de Suelo Urbanizable S-7

## Tramitación en el Excmo. Ayuntamiento de Dosbarrios para Aprobación Inicial.

**Actuaciones:** La modificación ha sido redactada por el arquitecto Asesor Urbanístico Municipal D. Bernardo Blay Trilles y fechada a 9 de enero de 2009. Con posterioridad se han realizado las siguientes actuaciones:

- El 03-11-2009 tiene entrada en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (nº de entrada 2172376) escrito del Excmo. Ayuntamiento, por medio del cual solicitan informe según lo dispuesto en el art. 36.2 c) del TRLOTAU.
- El 10-01-2010 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (nº de entrada 42354) escrito del Excmo. Ayuntamiento, por medio del cual solicitan se proceda a la aprobación definitiva, conforme al art. 37 del TRLOTAU y 136 del reglamento de planeamiento.
- Información pública:
  - Publicación D.O.C.M: 29-10-2009
  - Publicación en un Diario: 05-11-2009
  - Resultado de la información pública 22-12-2009

**Concertación interadministrativa.** Solo se aporta justificación de haber realizado la concertación con ayuntamientos colindantes, siendo además preciso:

### *Relación de documentos aportados*

INFORMES SECTORIALES	APORTA		OBSERVACIONES
	SI	NO	
D. Prov. de Cultura		X	Se precisa respecto a posible afección al patrimonio.
Ayuntamientos colindantes	X		Se aportan justificantes de comunicación a Ayuntamientos colindantes.

## 2. CONSIDERACIONES

### **Justificación de la viabilidad de la Modificación Puntual.**

En el apartado de la memoria 02.01.01.-“Objeto” se indica que el ámbito de aplicación de la modificación puntual es la zona de ordenación 5ª, que se correspondería según los planos de ordenación del POM a tres ámbitos de suelo urbano, dos de ellos al norte, y el otro al sur, junto con un Sector de Suelo Urbanizable situado al noreste, cuyo Plan Parcial ha sido aprobado por CPOTU el 31-03-2009.

En el referido apartado de la memoria se continua indicando que: “La innovación pretendida no supone incremento del aprovechamiento lucrativo privado, en cuanto

*prevalece el aprovechamiento tipo de las fichas técnicas de las unidades y sectores para su desarrollo, por lo que no requerirá medidas compensatorias”.*

En contra del contenido de la memoria justificativa del documento correspondiente a la modificación puntual nº2 remitido por el Excmo Ayuntamiento, este Servicio de Planeamiento entiende que la innovación propuesta a través de la que se incrementa la edificabilidad de las parcelas de uso industrial a las que resulta de aplicación la Ordenanza 5ª con superficie superior a 1.500 m2s hasta un coeficiente unitario de edificabilidad neta de 0,7 m2t/m2s supone un incremento de su aprovechamiento lucrativo que modifica su clasificación a suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento previsto en el art. 45.3.A). b) TRLOTAU al que le es de aplicación los art. 39.2 TRLOTAU sobre la necesidad de contemplar medidas compensatorias y el 69.1.1.2.b) TRLOTAU sobre el régimen de cesiones del SUNC por incremento de aprovechamiento.

Por todo lo expuesto cabe concluir que la Modificación puntual nº 2 no justifica su viabilidad, dado que no se contemplan las medidas compensatorias precisas al promoverse un aumento de aprovechamiento en Suelo Urbano Consolidado para uso industrial

#### **Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana.**

La presente Modificación Puntual afecta a los estándares mínimos de calidad urbana del municipio, incumpléndose el art. 31 TRLOTAU.

#### **Diferenciación entre determinaciones estructurales y detalladas.**

No existe en el expediente documento que diferencie las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada afectadas por la presente Modificación Puntual identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y/o gráfica por lo que se incumple el art. 30 del TRLOTAU.

#### **Afección a espacios libres.**

La modificación no afecta en principio a ningún espacio libre ni zona verde existente actualmente, luego no sería preciso el informe de la Comisión Regional de Urbanismo ni del Consejo Consultivo de Castilla – La Mancha dado que no se plantearía ninguno de los supuestos fijados por el art. 39.3 el art. 39.3 del TRLOTAU y por el 54.9.e). de la Ley 11/2003, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En atención al informe expuesto anteriormente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, por unanimidad de sus miembros y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1a), 36.2 B) TrLOTAU, 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y 2 del Decreto 83/2009, de 23 de junio por el que se establecen medidas de agilización y apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística **ACUERDA** :

Informar **DESFAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL SOBRE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES EN ZONA DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA Nº 5: INDUSTRIAL-ALMACÉN al suponer la innovación pretendida un incremento del aprovechamiento lucrativo privado, en cuanto que se aumenta la edificabilidad de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y del Sector 07, pasando a ser Suelo Urbano No Consolidado, incumpléndose lo previsto en los artículos. 39.2 y 69.1.1.2 del TRLOTAU.

### **2.3. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE 025/10 PL. Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias. Modificación de retranqueos de las edificaciones y construcciones en suelo rústico de reserva promovida por el Ayuntamiento.**

A las 12:50 horas por el ponente se expone el tercer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

#### **Tramitación.**

La tramitación previa a la APROBACIÓN INICIAL, según los datos obrantes en el expediente, se debe realizar por los trámites del art. 36 y 37 del TRLOTAU y los arts. 135 y 136 del RP.

#### **Justificación de la viabilidad de la Modificación Puntual.**

La Memoria del documento justifica la viabilidad de la citada Modificación, dado que:

*“Se pretende ajustar la determinación del límite de retranqueos mínimos de edificaciones y construcciones respecto a linderos y vías, a las indicaciones establecidas en el artículo 55 del texto refundido de la LOTAU, Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre, así como a lo que se dicta en el artículo 16 del Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.”.*

#### **Contenido de los informes sectoriales.**

Informe del Jefe de Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de la **Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural** de fecha 07/04/2010.

*“Las vías pecuarias, según el artículo 5 del decreto legislativo 1/2004, de 28/12/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística son bienes de dominio público pecuario y deben ser clasificados suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de conformidad con el Decreto, de igual manera deben calificarse*

*una franja de protección de 5 metros a ambos lados de la vía pecuaria que tendrá idéntica calificación.*

*Por lo anterior, las vías pecuarias no deben tratarse como caminos a la hora del retranqueo, ya que están definidas en el proyecto de clasificación que se adjunta con su anchura original, y se encuentran deslindadas, por lo que sus límites están claros, y el retranqueo o franja de protección de 5 metros es a partir del límite de la vía pecuaria.*

*Por otra parte, el uso común, prioritario y específico de las vías pecuarias es el tradicional tránsito ganadero y cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios, y en ningún caso el tránsito de vehículos distintos de los destinados a estos usos, además está prohibido en cualquier circunstancia el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias para acondicionamiento al tráfico vial ordinario que desvirtúe su propia naturaleza.*

*Teniendo en cuenta estas limitaciones y la calificación de suelo no urbanizable de especial protección que deben tener las vías pecuarias, en ningún caso los viales podrán desembocar en la vía pecuaria y en caso de ser imprescindible realizar un cruce con la misma, hay que recordar que en cruces de vías pecuarias con infraestructuras viales se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la citada ley en el que el órgano promotor deberá habilitar pasos a distinto nivel de la anchura o luz necesaria para asegurar que el tránsito ganadero se realice sin interrupción, con rapidez comodidad y seguridad, y sin riesgo para la circulación vial.”*

Informe del **Servicio de Medio Natural** de fecha 06 de mayo de 2010.

*“TERCERO. En el término municipal existen formaciones boscosas naturales (especialmente en la mitad sur) así como comunidades vegetales incluidas en el Catálogo Regional de Hábitats de Protección Especial de Castilla La Mancha (proximidades del río Tajo y arroyos afluentes), por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y en el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, los terrenos que alberguen este tipo de vegetación deberán ser adscritos a la subcategoría de suelo rústico no urbanizable de protección natural.”*

Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** Ref 245.068/10

*Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 05 de julio del Plan Hidrológico Nacional, Plan Hidrológico Nacional, informa favorablemente sobre*



*la Modificación Puntual nº3 de las Normas Subsidiarias en el T.M. de la Puebla de Montalbán (Toledo), respecto al contenido general del mismo, significando que su desarrollo posterior queda condicionado al cumplimiento de las condiciones que se indican a continuación:*

*(...)*

*“De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros a anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

*(...)*

*Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico .”*

*(...)*

Informe de la **Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda** de fecha 12/04/2010.

*“Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:*

*Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre afectadas, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.*

*Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.”*

*“Estas distancias mínimas no cumplen con lo que determina la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos. Por ello con lo que afecte a las carreteras autonómicas que discurren por el término municipal de La Puebla de Montalbán, se respetarán las distancias establecidas en la legislación de carreteras vigente, descritas en el punto de fundamentos legales del presente informe y así deberá expresarse en el texto de la citada Modificación Puntual”.*

Informe de la **Delegación Provincial de Cultura** de fecha 16 de abril de 2010.

*“Informa favorablemente el referido proyecto, y ello, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos durante la ejecución del mismo, se deberá actuar conforme a lo previsto en el art. 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.”*

Informe del **Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental** de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 06/10/2010 en el que se concluye que:

*“Por todo lo anterior, se informa que el plan o programa mencionado no se encuentra entre los recogidos en el título III de la Ley 4/2007, de 08 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, por lo que no deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.”*

La Comisión, a la vista del expediente y del informe de la ponencia, por unanimidad de los miembros presentes y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1, 36 TRLOTAU, 135 del Reglamento de Planeamiento y 2 del Decreto 83/2009, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, **ACUERDA**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: MODIFICACIÓN DE RETRANQUEOS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.**

**2.4.- PEPINO. EXPTE 006/10. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Polígono 10, Parcela 6.**

A las 12:57 horas por el ponente se expone el cuarto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

**Tramitación.**

La tramitación previa a la APROBACIÓN INICIAL, según los datos obrantes en el expediente, debe seguir por los trámites previstos en el art. 36 y 37 TRLOTAU y los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

**Justificación de la viabilidad de la Modificación Puntual.**

La Memoria del documento justifica la viabilidad de la citada Modificación, dado que:

“El terreno cuya modificación se pretende, afecta a una superficie de 42.000m<sup>2</sup>, donde se pretende la instalación de una planta fotovoltaica, que por sus características debe ser instalada en suelo rústico. Terreno que según las NNSS de Pepino esta clasificado como suelo no urbanizable de protección agraria, por lo que en esta modificación se pretende considerarlo como suelo rústico de reserva, mediante una modificación de los planos de clasificación del suelo.”

Se pretende esta modificación puntual al objeto concreto de que se pueda conceder la autorización para el desarrollo de la actividad antes descrita sobre la parcela 6 del polígono 10, ya que con la clasificación actual no se permite este uso en esta clase de suelo derivada de la protección que le otorgan las NNSS.

### **Diferenciación entre determinaciones estructurales y detalladas.**

La Modificación Puntual afecta a determinaciones de ordenación estructural como la clasificación del suelo según lo previsto en el art. 24.1.b) TRLOTAU, debiéndose ajustar la documentación de la modificación puntual a lo previsto en el art. 30 TRLOTAU con identificación de las determinaciones de ordenación estructural y detallada diferenciándolas en la documentación escrita y gráfica.

### **Contenido de los informes sectoriales.**

Informes de la **Delegación Provincial de Cultura** de fechas de 24/06/2008 y 14/07/2008

Visado Autorizable con condiciones para la instalación de planta solar fotovoltaica "Espinosa PV" e informe favorable de la propuesta de modificación de NNSS, con independencia de las condiciones impuestas al proyecto que se plantea en la parcela en concreto.

Informe del **Jefe del Servicio de Desarrollo Rural** fecha 10/03/2010.

"Ambas parcelas están catalogadas como tierra arable de regadío, susceptible de ser sembradas y habiéndolo estado en los últimos 4 años, o en su defecto declarada como de retirada en las ayudas a la Política Agraria Comunitaria.

No existe ninguna infraestructura cuya competencia corresponda a esta Delegación que se pueda ver afectada por la misma. En especial no se observa afección a Zona Regable de iniciativa pública, aunque de acuerdo con los datos identificativos de SIGPAC la mayor parte de la parcela este registrada como tierra arable de regadío por disponer probablemente la concesión privada de aprovechamiento para aguas de riego.

Consultados la Ley 9/2003 de 20 de marzo de Vías pecuarias de Castilla La Mancha, la ley 10/2006 de Montes, la ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla La Mancha y de acuerdo con la información existente en el Servicio del Medio Natural, no son previsibles afecciones significativas sobre bienes o recursos de su competencia.

Por otro lado, en lo referente a posibles afecciones de tipo indirecto sobre los valores anteriores u otras materias de nuestra competencia, así como posibles efectos sinérgicos que pudieran ocasionarse, desde este departamento no es posible valorar exactamente el alcance de las actuaciones previstas más allá de lo indicado en el presente informe."

Informe de la **Confederación Hidrográfica del Tajo** con ref. 246.060/10

*"ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud del artículo 25.4 del TR de la ley de aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la*

*que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, le significa que este organismo informa favorablemente sobre la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias, en el TM de Pepino (Toledo) en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que en el momento de solicitar las correspondientes autorizaciones se cumplimenten las observaciones anteriormente realizadas, así como las condiciones generales que se indican a continuación:*

*“De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros a anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

*Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo según establece la vigente legislación de aguas y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico .”*

Asimismo, por parte del representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo se señala la necesidad de aportar con carácter previo a la autorización de actividades en la zona de policía, la documentación contenida en el condicionado del informe remitido por este Organismo al Ayuntamiento, especialmente en lo relativo al estudio hidrológico e hidráulico

A la vista de los informes sectoriales extractados parcialmente más arriba, la Comisión de Concertación Interadministrativa, constata la inviabilidad de la modificación planteada por las siguientes razones:

1.- Las NNSS vigentes en el término municipal de Pepino clasifican la parcela a que se refiere la presente modificación puntual como suelo rústico no urbanizable de protección agraria previsto en los art. 47.2.B) TRLOTAU y 4.b) RSR. La STS de 25.10.2006 establece que cuando el planeamiento urbanístico ha otorgado al suelo la protección de no urbanizable de especial protección “*no le será posible al planificador esa clasificación por otra que permita, ya o en el futuro, incluirlo en el desarrollo urbano, sin justificar antes, de modo razonado y suficiente, que aquél o aquellos valores, o no existían realmente, o son ya inexistentes o no pueden seguir siendo protegidos, allí, en aquel suelo, por causas jurídicamente atendibles. En un caso así la potestad de planeamiento deja de ser discrecional para convertirse en reglada, pues el ordenamiento jurídico, y en concreto los preceptos citados, cuyo fundamento cabe encontrarlo en el mismo artículo 45 de la Constitución y en el principio de desarrollo sostenible, los que imponen la clasificación de suelo no urbanizable para los terrenos en que concurren los valores allí previstos; en consecuencia devendrá ilícita una reclasificación como la dicha que no cuente con el respaldo de esa justificación razonada y suficiente.*” En este sentido la memoria justificativa integrada en la documentación técnica de la modificación puntual ni siquiera intenta justificar las

circunstancias señaladas en el extracto de la sentencia transcrita, en particular, la inexistencia o la pérdida de los valores agrícolas que definieron su clasificación actual y sin que del informe de la Consejería de Desarrollo Rural pueda deducirse esta circunstancia, por lo que dado el carácter reglado de la clasificación del suelo protegido no procedería la alteración de su clasificación actual.

2.- La parcela de referencia colinda con el arroyo de Las Parras por lo que la zona de policía de una anchura de 100 metros definida en el art. 6.2.B) del RDPH pertenece, conforme al art. 5.1.a) RSR, a la clase de SRNU de Protección Ambiental, sin que se pueda reclasificar como suelo rústico de reserva definido en el art. 6 RSR como *“los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección conforme a los artículos precedentes.”*

Por todo lo anterior, y dada la inviabilidad de que parte de la parcela sea clasificada como suelo rústico de reserva **deberá plantearse la modificación de las NNSS para permitir expresamente el uso dotacional privado del art. 29 RSR para las clase de suelo rústico no urbanizable de protección agrícola y ambiental, debiendo el Ayuntamiento proceder a la publicación y notificación a los interesados tal y como establece el artículo 36.2 A) TrLOTAU.**

**2.5.- CAMARENA, EXPTE 30/10 PL. PAU en C/ Artesa, S/N (Consulta previa de viabilidad).**

A las 13:04 horas por el ponente se expone el quinto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

La documentación remitida para informe según el art. 10.6 TrLOTAU en relación con el art. 10.1.b) TrLOTAU omite información necesaria para evaluar si conforme al art. 40 TrLOTAU modificado por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, se puede aprobar por el Pleno del Ayuntamiento la consulta previa de viabilidad del ámbito puesto que el apartado 1 establece que:

*“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 al revisión de dichos instrumentos.*

*En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 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, si con dicha innovación se supera:*

- 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.*

*La adaptación de los planes generales a las determinaciones de los Planes y Proyectos de Singular Interés no requiere la revisión del planeamiento general municipal, aun cuando concurrieren los supuestos previstos en este número.”*

La documentación de la consulta previa de viabilidad deberá justificar motivada y expresamente y en la forma señalada en el precepto transcrito la falta de concurrencia de su presupuesto que determinaría la situación de revisión del planeamiento general actualmente vigente y la imposibilidad de aprobar la actuación de transformación urbanística que se propone.

1. - En caso de no concurrir el supuesto previsto en el art. 40.1 TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 el Pleno del Ayuntamiento deberá pronunciarse de forma expresa sobre la justificación de la adecuación del desarrollo del ámbito a la organización temporal de la ejecución del planeamiento conforme exige el artículo 103.1 TRLOTAU desarrollado por los art. 13.1.b) RSR y 57.2.a) y 19.3 RP, según ha señalado además algún dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha y la sobre la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la incorporación de la actuación urbanizadora al proceso urbanizador.

2. - La consulta previa de viabilidad deberá contener, como mínimo, la documentación establecida en el artículo 36 del RSR:

*Artículo 36. Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.*

- 1. *Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 13 de este Reglamento, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.*
- 2. *En la solicitud de consulta previa deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:*

- a. *Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña 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 contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.*
- b. *Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*
- c. *Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*
- d. *Informe sobre los valores naturales de la zona donde se pretende realizar la actuación urbanizadora a realizar por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.*
- e. *Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas para la contratación administrativa.*

En relación con la documentación aportada se observa importantes ausencias: no se ha aportado un estudio de mercado que justifique el producto inmobiliario que se propone; no se justifica la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios necesarios para la actuación; no se aporta documentación donde se especifique la conexión con las redes exteriores ni su incidencia en las mismas; no se acredita la personalidad del solicitante ni se justifica su solvencia técnica y económica; no se aporta ningún informe emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente sobre los valores naturales de la zona donde se pretende realizar la actuación urbanizadora.

En relación con los parámetros urbanísticos propuestos se observan los siguientes errores: no se define claramente el Uso global mayoritario propuesto y, en su caso, los compatibles ni la intensidad edificatoria y el aprovechamiento tipo correspondiente.

El número de viviendas deberá adaptarse a la densidad máxima (30 viv/Ha.) establecida en el apartado 2.1.D) de la Memoria Justificativa en virtud del art. 24.1.a del Texto Refundido de la LOTAU y del art. 19.1 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la determinaciones del ámbito propuesto la delimitación deberá incluir los viales necesarios que conectan y dan servicio al futuro desarrollo que se propone y, en

su caso, suplementar las infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar a las parcelas resultantes. Se deberán excluir los terrenos que forman parte del dominio público hidráulico del Arroyo de Carlamín así como su zona de protección que, en ausencia de informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, tiene una anchura de 100 m. correspondiente a la zona de policía, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR.

Existen discrepancias entre la superficie del ámbito de actuación al no coincidir con la suma de las superficies lucrativas y la de las cesiones públicas que deberán ser corregidas.

La documentación gráfica deberá aportarse a una escala gráfica adecuada que permita apreciar las mejoras que la nueva ordenación propone en un contenido espacial más amplio así como las condiciones urbanísticas que posibilitan la incorporación de dichos terrenos al proceso urbanizador.

En atención al informe expuesto anteriormente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, por unanimidad de sus miembros y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1b) TrLOTAU y 2 del Decreto 83/2009, de 23 de junio por el que se establecen medidas de agilización y apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística **ACUERDA**

**Informar FAVORABLEMENTE** la CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PERI DE MEJORA EN C/ ARTESA, PROMOVIDO POR CONSVAL, S.A.

.

## **2.6.- EL VISO DE SAN JUAN. EXPTE 070/09 PL ,PAU, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Polígono 8 del Plan de Ordenación Municipal (Consulta previa de viabilidad).**

A las 13.10 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial, relativo al sexto apartado del punto dos del orden del día, y que se transcribe a continuación:

### **1.- ANTECEDENTES.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 64.7 TRLOTAU la mercantil “Urbanización Pasito” ha presentado consulta previa de viabilidad ante el Ayuntamiento de El Viso de San Juan (Toledo) de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva a promover mediante Programa de Actuación Urbanizadora en suelo adscrito a la clase del rústico de reserva para uso residencial. En concreto, la consulta presenta los extremos que se detallan en el apartado siguiente del presente informe.

**Tramitación.** El art. 10.1.b) del TRLOTAU en su redacción dada por la Ley 2/2009, establece que queda sujeta a concertación interadministrativa la consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadora en suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.



Al efecto el Ayuntamiento de El Viso de San Juan ha remitido un documento con las líneas básicas de la propuesta con el objeto de que la Comisión de Concertación Interadministrativa emita el informe previsto en la disposición legal antes citada y se dé cumplimiento al trámite de consulta o concertación interadministrativa.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

La consulta previa de viabilidad se refiere a una futura actuación de transformación urbanística que a través del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente integrado por una alternativa técnica con Plan Parcial de Mejora se reclasifique un ámbito de SRS con una superficie de 1.416.006,45 m<sup>2</sup> a suelo urbanizable para uso residencial

Según el art. 64.7 TRLOTAU los particulares interesados deberán someter a consulta previa del Municipio las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva debiendo especificar los siguientes extremos:

- a) propuesta del ámbito espacial de la actuación debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la Ley.
- b) propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.
- c) acreditación de la personalidad del solicitante y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora.

A continuación se resumen los aspectos principales de la propuesta:

La topografía de los terrenos elegidos para el desarrollo es accidentada con pendiente descendente hacia los arroyos de las Viñas y Fuente Selená.

La trama urbana se organiza, según la memoria, mediante un vial principal y varios secundarios desde los que se dará acceso a todos los demás espacios libres y parcelas. El suministro de agua potable se realizará desde la red municipal de abastecimiento. La red de saneamiento se conectará con la red municipal, que forma parte del sistema de depuración de El Viso, Cedillo y Palomeque. Se prevé un nuevo depósito y una nueva depuradora.

Se prevé la implantación de un campo de golf.

### **Determinaciones:**

**Planeamiento:** Plan de Ordenación Municipal aprobado por silencio administrativo.

**Población:** 3.319 habitantes según datos de 2009 del INE.

**Objeto:** Reclasificación de suelo rústico de reserva para uso residencial.

**Situación:** Al sur del núcleo de población en el polígono 8 del catastro de rústica.

**Superficie:** 1.416.006,45 m<sup>2</sup>

**Uso Global:** Residencial

**Uso pormenorizado:** Unifamiliar (RU) con tipología aislada y adosada y Plurifamiliar (RP)

**Edificabilidad lucrativa total:** 258.543 m<sup>2</sup> c

**Aprovechamiento tipo:** No se especifica.

**Edificabilidad bruta:** No se especifica

**Número de viviendas:** 773

**Incremento de población:** 2.319 habitantes ( a razón de tres habitantes por vivienda).

**Sistema:** Gestión indirecta. Agente Urbanizador: URBANIZACIÓN PASITO, S.L.

**Acreditación de la solvencia técnica y económica:** No se aporta

A la vista de los parámetros contenidos en el documento que contiene la consulta de viabilidad y que se acogerían en el PPM que integrara la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora que se dispusiera en desarrollo del ámbito, corresponde examinar la adecuación de tal ordenación con la prevista en el POM recientemente aprobado con el objeto de verificar que a través del instrumento de desarrollo citado no está alterando el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido.

El examen de esa adecuación exige verificar si el PPM no infringiría los límites materiales y formales que para esta figura de planeamiento imponen los preceptos que se citan a continuación.

El art. 37.3.a) TRLOTAU establece que se podrán formular objeciones a la aprobación definitiva de los POM con la finalidad de **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 le es propia.

El art. 54.3 RP establece que los PP pueden modificar determinaciones urbanísticas de OE justificándose en las **directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente POM** y el art. 57.2 RP configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter **excepcional**, que por tanto, ha de ser objeto de aplicación restrictiva.

EL art. 40.1 TRLOTAU establece que la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

Estos preceptos imponen límites de carácter material al ejercicio de la potestad de planeamiento que opera modificaciones de ordenación estructural que, en caso de sobrepasarse, **precisan revisar el instrumento de planeamiento general del municipio**.

El concepto de revisión del planeamiento previsto en el art. 40.1 TRLOTAU es tributario y se ha construido a partir de aportaciones doctrinales y de la interpretación y aplicación por el Tribunal Supremo del art. 154 RP 78 ( Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha, página 268). Se citan al objeto de distinguir los conceptos de

modificación y revisión las siguientes sentencias tanto del Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia:

La STS de 12/02/1985: *“... la revisión consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan revisado, ...”*

La STS de 16/02/2004: *“... nos encontremos ante una variación del modelo territorial del Plan General de 1985, aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues el modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho resulta modificado de raíz”.*

La STJSJ de Madrid de 11/10/2005 establece que: *“las dimensiones de los nuevos ámbitos de suelo urbanizado no programado y la creación y reserva de los sistemas generales justifican el carácter de revisión y no de modificación de la reforma del planeamiento porque su extensión y su transcendencia es tal en relación con el término municipal que su ordenación ha supuesto la alteración de la estructura general del territorio que contemplaba el Plan General de 1985, lo que encaja con el artículo 44 de la Ley 9/1995, por el que la revisión no es sólo ni necesariamente la reconsideración total de la ordenación establecida por los Planes Urbanísticos sino también de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquélla, ...”.*

La STSJ del País Vasco de fecha 10/11/2005: *“... el acuerdo recurrido entraña una nueva clasificación de suelo que permita la construcción de tantas viviendas como las previstas por las NNSS que se modifican, lo que supone un cambio sustancial del criterio de ordenación, ...”*

La STS de 19/05/2003: *“La parte recurrente sostiene que ha tenido lugar una revisión del Plan porque la modificación sólo afecta a la clasificación como suelo urbanizable de una pequeña parte del territorio del término municipal, pero esta afirmación aparece desmentida por la prueba pericial practicada en autos, tras cuya valoración, concluye la Sala de instancia que las tres modificaciones antes indicadas **suponen clasificar como suelo urbanizable una superficie de terrenos mayor a la así clasificada en el planeamiento anterior**, que ello responde a la estrategia de la Comunidad de Madrid de 1990 para establecer un nuevo modelo territorial en la Región, que se incrementa considerablemente el número de viviendas previsto, y que se crean importantes infraestructuras con el carácter de sistemas generales, lo que significa un reconocimiento de que la capacidad del plan anterior se encontraba agotada y que era preciso su revisión.”*

La STS de 14/05/2003: *“... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos para viviendas en las modificaciones OP/1 y OP/2 muy superior al previsto en el Plan de 1985. (...) Todo ello indica que nos encontramos ante una variación del modelo territorial del Plan General de*

1985, y ello aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues **el modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho resulta modificado de raíz**. Así que esas modificaciones, tal y como acertadamente dice la sentencia de instancia, debieron hacerse mediante una revisión, y no troceando el Plan General en varias modificaciones parciales como se ha hecho.”

La STS de 20/05/2003: “Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas”

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto valorada en sí misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: *“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 y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.”* Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78
- Los fundamentos de las sentencias transcritas atienden a elementos definitorios del modelo territorial aunque no se afecte a todo el término municipal tales como las dimensiones de la superficie de suelo que se pretende reclasificar por comparación con el suelo urbanizable ya clasificado por el instrumento de planeamiento general, al incremento del número de viviendas y a la creación o necesidad de infraestructuras o sistemas generales.

A la vista de las sentencias transcritas, del examen de los planos que se acompañan a la consulta previa y de los parámetros urbanísticos propuestos relacionados en el apartado segundo de este informe que el futuro PP de Mejora que asumiera las determinaciones de OE referidas y que se integrara en el Programa de Actuación

Urbanizadora se concluye que en realidad a través del PPM se operaría una modificación del modelo territorial definido en el POM.

Por otra parte el art. 106.2 RP establece que *“la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal”*, sin que en ningún momento ni el Ayuntamiento ni el promotor hayan acreditado la concurrencia de las circunstancias exigidas en el precepto señalado que habiliten la necesidad de reclasificación de un ámbito con la extensión del contenido en la consulta ni se haya justificado la innovación en los términos del art. 39.7 TRLOTAU.

En atención al informe expuesto anteriormente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, por unanimidad de sus miembros y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1b) TrLOTAU y 2 del Decreto 83/2009, de 23 de junio por el que se establecen medidas de agilización y apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** la consulta previa de referencia en el Polígono 8 del término de El Viso de San Juan dado que el Programa de Actuación Urbanizadora mediante el que se pretende desarrollar la actuación de transformación urbanística cuya propuesta se resume en la consulta sometida a informe de concertación vulneraría lo dispuesto en los art. 37.3.a), 40.1, 39.7 del TRLOTAU; 54.3, 57.2 y 106.2 RP; y 13 RSR.

## **2.7.- LA VILLA DE DON FADRIQUE. EXPTE 279/07 PL. PAU, PERI Y Proyecto de Urbanización de la UE-09 promovido por el Ayuntamiento de la Villa de Don Fadrique.**

A las 13.13 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial correspondiente al séptimo apartado del punto segundo del orden del día, y que se transcribe a continuación:

### **1.- ANTECEDENTES**

**Planeamiento urbanístico vigente:** Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales 91.a), CPU 10/10/1996; D.O.C.M. 10/12/1996.

**Población:** 4.210 habitantes (INE 01-01-2008).

**Objeto:** Organizar y regular la actividad de ejecución de la UE-09, clasificada por las NNSS como Suelo Urbano a desarrollar por Unidades de Ejecución para uso Residencial, en dónde se dispondrán, en la zona aún sin urbanizar, hasta 9 parcelas

para la construcción de un total de 40 viviendas unifamiliares, lo que además permitirá regularizar la zona norte ya urbanizada.

**Superficie total:** la superficie total del ámbito de actuación es de 34.224,78 m<sup>2</sup>, según memoria, y la parte que queda sin urbanizar tiene 15.083,48 m<sup>2</sup>.

**Situación:** al sur del municipio, con acceso por la calle de los Caramelos, prolongación de la Carretera de Quero, y sus límites son:

- Al norte con parcelas ya urbanizadas con vistas a la calle Picasso.
- Al sur con Suelo rústico de reserva.
- Al este con la calle Valle-Inclán (prolongación según información geográfica de la Calle del Greco) que lo separa del Suelo Rústico de Reserva
- Al oeste con la Carretera de Quero (prolongación de la Calle de los Caramelos).

**Sistema:** Gestión Indirecta.

## 2.-TRAMITACIÓN

El expediente se remite para informe según se establece en el art. 10.1.a) en virtud de la nueva redacción que la ley 2/2009, de 14 de mayo, otorga al Texto Refundido de la LOTAU, teniendo dicho informe carácter PRECEPTIVO.

### Información Pública:

Publicación D.O.C.M nº 225:	18-11-2009
Publicación diario "El día de toledo"	13-11-2009
Diligencia del resultado de Información Pública en el DOCM . Resultado: Sin alegaciones.	14-12-2009

### Aprobación Inicial:

Acuerdo de Aprobación Inicial en Pleno (certificado el 30-11-2009).	27-10-2009
---	------------

Documentos de concertación: No se aporta ningún documento. Se considera preciso aportar:

INFORMES SECTORIALES	APORTA		OBSERVACIONES
	SI	NO	
Confederación Hidrográfica			Procedencia del suministro
D.G. del Agua / Mancomunidad (abastecimiento)		x	Viabilidad del suministro en relación a las nuevas demandas
D.G. del Agua (depuración)		x	Viabilidad del servicio de depuración en relación a las nuevas demandas
D. Prov. de Cultura		x	Afección al patrimonio histórico.

SESCAM		x	Accesibilidad
D. Prov. de Bienestar Social		x	Accesibilidad
Entidad Cmpte. en materia de Bienestar Social (ONCE, COMFENCE)		x	Accesibilidad
Empresa MMpal/Concesionaria de Aguas.		x	Viabilidad del servicio.

Otros documentos aportados:

- **Informe del Técnico Municipal**, de fecha 22-10-2009, en el que se indica que el PERID cumple con las especificaciones contenidas en las NNSS de planeamiento de la Villa de Don Fadrique.
- **Notificaciones a propietarios**, recibidos entre el 4 y el 9 de noviembre de 2007.

### **3.-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

La UA-09 ha sido desarrollada parcialmente, estando totalmente consolidada en su extremo norte. Los terrenos restantes al sur se desarrollan mediante el presente PERI, redactado por la arquitecto Dña. Isabel Santos Martínez.

Según lo dispuesto en el art. 86.3 del RPLOTAU se trata de un Plan Especial de Reforma interior de Mejora, a pesar de que la memoria hace referencia a un Plan Especial de Reforma interior de Desarrollo. Esto no puede ser así dado que se modifica la ordenación estructural establecida por las NNSS y en concreto, su delimitación. A este respecto, y en cumplimiento del art. 22.3.2 de dichas NNSS se aporta proyecto de subdivisión del ámbito, firmado por los interesados.

En cumplimiento del artículo 20 del RPLOTAU, se han determinado tanto los Usos Pormenorizados y Ordenanzas (cuya ordenación asume la establecida en las NNSS para la Ordenanza nº 3), como el Trazado de las Vías de Comunicación, las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc y la parcelación de los terrenos.

La propiedad de la totalidad de los terrenos pendientes de urbanizar se divide entre tres particulares, junto con una pequeña porción de suelo correspondiente a la zona del depósito, atribuido al ayuntamiento. A todo el ámbito habrá que sustraer la superficie correspondiente a materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, que pertenece al municipio.

Respecto a las infraestructuras existentes, el ámbito se encuentra colindando con una zona totalmente urbanizada, que servirá de enlace con servicios ya existentes en la Calle Valle-Inclán.

#### 1) Infraestructuras existentes y previstas

Respecto a la Red Viaria, el acceso principal existente y definido por la Carretera de Quero, da paso a dos viales confluentes entre los que se dispone otro intermedio que conecta ambos. El ancho de todos los viales es constante con 10 m totales, de los cuales 6,40 metros son de calzada y 1,8 m de acera. No se aporta documentación de los perfiles viarios ni de las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección.

Respecto a las galerías y redes de servicios públicos, tampoco se aporta documentación que especifique su trazado y características.

## 2) Normativa Urbanística

<b><u>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</u></b>	<b><u>PERI:</u></b>	<b><u>NORMAS SUBSIDIARIAS:</u></b>
Superficie Ordenada:	15.083,48 m <sup>2</sup>	34.224,78 m <sup>2</sup>
Uso Global Mayoritario	Residencial	Residencial
Edificabilidad bruta (lucrativa)	---	---
Coeficientes de homogeneización	Vvda libre: 1 Vvda Protegida: 0,75	---
Aprvchmto. Lucrativo homogeneizado (Edificabilidad Coef.homog.) x	10.320,10 m <sup>2</sup>	---
Aprovechamiento Tipo	0,6827 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	---
Superficie neta	---	---

<b><u>ORDENANZA:</u></b>	<b><u>PERI: (asume ordenanza 3)</u></b>	<b><u>PLANEAMIENTO: (según ordenanza 3).</u></b>
Parcela mínima	300 m <sup>2</sup> en parcela exenta 150 m <sup>2</sup> en pareada y adosada	300 m <sup>2</sup> en parcela exenta 150 m <sup>2</sup> en pareada y adosada
Frente mínimo	17 m en parcela exenta 7 m en pareada y adosada	17 m en parcela exenta 7 m en pareada y adosada
Fondo máximo	18 m	18 m
Retranqueos	Laterales	3 m (excepto en adosados, 0 m)
	Anterior	3 m
	Posterior	3 m.
Nº plantas máximo	2 plantas	2 plantas
Altura máxima	7,00 m a cornisa.	7,00 m a cornisa.
Ocupación	40 % en parcela exenta 75 % en pareada y adosada	40 % en parcela exenta 75 % en pareada y adosada
Edificabilidad neta	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcela exenta 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en pareada y adosada	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en parcela exenta 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en pareada y adosada
Densidad	26,50 vvds/ Ha.	---
Nº máximo de viviendas	40 vds.	---
Aparcamientos	1 plaza por vvda. o cada 100 m <sup>2</sup> const.	1 plaza por vvda. o cada 100 m <sup>2</sup> const.



### **Estándares mínimos de calidad urbana:**

Comparativa respecto la totalidad de suelo ordenado.

Parámetros		TRLOTAU-RP	MP	
Superficie a ordenar		---	34.224,78 m²	
Dotacional	Zonas Verdes	1/3 de 34.224,78 m²= 11.408,26 m²	no justifica	15.803,67 m²
	Equipamiento		no justifica	
Red Viaria			no justifica	
Superficie neta		---	no indica	
Instalaciones propias		---	no precisa	
Total superficie ordenada			---	
Suelo	10%	---	no localiza	
Aprovechamiento				
Aparcamiento		No obligatorio según art. 23 del R.P.	no justifica	

Comparativa respecto el suelo pendiente de urbanizar.

Parámetros		TRLOTAU-RP	MP	
Superficie a ordenar		---	15.083,48 m <sup>2</sup>	
Dotacional	Zonas Verdes	1/3 de 15.083,48 m <sup>2</sup> = 5.027,82 m <sup>2</sup>	1.510,00 m <sup>2</sup>	6.498,72 m <sup>2</sup>
	Equipamiento		0,00 m <sup>2</sup>	
Red Viaria				
Superficie neta		8.584,76 m <sup>2</sup>	8.581,51 m <sup>2</sup>	
Instalaciones propias		---	no precisa	
Suelo dotacional ya afectado a su destino		---	3,25 m <sup>2</sup> :	
Total superficie ordenada			15083,48 m <sup>2</sup>	
Suelo Aprovechamiento 10%		10% 10.320,10.= 1.032,01 ua.	1.141,41 m <sup>2</sup>	
Aparcamiento		No obligatorio según art. 23 RP	83 plazas en viario	

### **4.- CONSIDERACIONES:**

SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES.

1. Se aportará el informe de Bienestar Social, Sescam y Entidad Competente en materia de Bienestar Social.

#### SOBRE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

2. Se justificará en la memoria y documentación gráfica la superficie destinada al tercio de cesiones para la totalidad de la UE-9, según se establece en el art.48.2.b) del TRLOTAU, con expresa referencia a la superficie destinada a viario y dotaciones, pudiendo destinarse éstas últimas a equipamientos o zonas verdes, según se indica en el art. 23 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
3. Se establecerá en la documentación gráfica la determinación de usos pormenorizados, incluyendo trama diferenciadora para cada uno de los usos, grafiando incluso la superficie de cada uso dentro de su trama correspondiente, a efectos de identificar correctamente la asignación de dichos usos pormenorizados dentro de la trama urbana.
4. Se aportará en la memoria la ficha urbanística de la totalidad de la UE-9 teniendo en cuenta todos los parámetros de la ordenación estructural, según lo indicado en el punto anterior, y se completará incluyendo el parámetro de densidad poblacional máxima, según se establece en el art. 24.1.d) del TRLOTAU, así como la superficie neta en dónde se materializa el aprovechamiento lucrativo privativo, de forma que se pueda comprobar la superficie destinada a cada uso.

#### SOBRE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

5. Se certificará por el Ayuntamiento que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
6. Se emitirá Certificado del resultado del trámite de información pública.

En atención al informe expuesto anteriormente, la Comisión de Concertación Interadministrativa, por unanimidad de sus miembros y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1a) y 36.2 B) TRLOTAU, 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y 2 del Decreto 83/2009, de 23 de junio por el que se establecen medidas de agilización y apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística **ACUERDA**

Informar **FAVORABLEMENTE** el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UE-09, DEFINIDA POR LAS NN SS PARA USO RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE DON FADRIQUE

### **3º.- Ruegos y preguntas.**

El Sr. Presidente precisa que el motivo de que la Comisión de Concertación Interadministrativa no se haya celebrado con la periodicidad mensual que establece el Decreto 83/2009, de 23 de junio, que la regula, se debe al bajo número de expedientes que debían someterse a la consideración de este órgano y que ha impedido que se contara con el número suficiente para la convocatoria de una sesión mensual. Este hecho determina que la periodicidad de las sesiones de la Comisión se vaya decidiendo por el número de expedientes con los que se vaya contando.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 13.17 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE  
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

VºB EL PRESIDENTE

Fdo. Elvira Cabanas Plana.

Fdo. Félix Ortega Fernández