

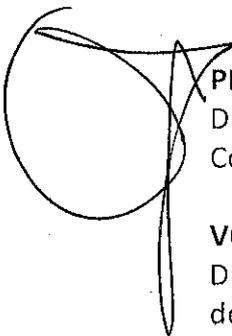
SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO EN TOLEDO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 3/2012, DE LA SESIÓN DE FECHA DE 26 DE OCTUBRE DE 2012



En Toledo, a 26 de octubre de 2012, siendo las 10.15 horas, se reúne en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Decreto 125/2011, de 07 de julio por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, 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:



PRESIDENTA

D^a. Ana I. Corroto Rioja, Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo.

VOCALES

D^a. María García Gallardo, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

D^a. Nuria Molina Hernández, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D^a. Marta García del Pino, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

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

D^a. Mireia García-Cuenca Fernández, representante de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

D. Juan José Gómez Hidalgo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

PONENTE

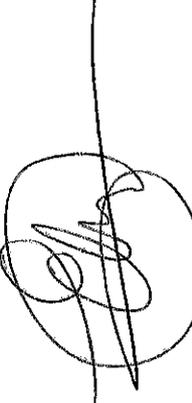
D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

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:

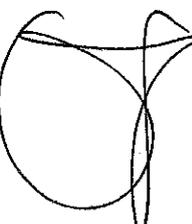
1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior



El acta de la sesión anterior, celebrada del día 06 de junio de 2012, 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 06 de junio de 2012.

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. MAQUEDA. EXPTE. 027/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES "ADAPTACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LAS SEÑALADAS EN EL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO Y EN LAS INSTRUCCIONES TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO RÚSTICO".

A las 10.20 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:

1.- Antecedentes.-

Población: 541 habitantes según INE 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Maqueda.

Normativa: NN.SS.91.b) (CPU 24/06/1993).

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

Esta Modificación Puntual propone adaptar las determinaciones para el suelo rústico no urbanizable establecidas en el vigente planeamiento municipal de Maqueda (Toledo), a las señaladas en el Reglamento de Suelo Rústico, así como las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento. Según transcripción del documento presentado:

“Ordenación Estructural. La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural por referirse a los elementos y aspectos definatorios del modelo territorial, fijando los criterios de ordenación del suelo rústico de las vigentes NNSS de Maqueda, clasificando y categorizando el mismo en SRR y SRNUEP, conforme se determina en el RSR para áreas con valores concurrentes en el régimen de especial protección.”.

Se incluye la clasificación de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección, para el entorno de las vías pecuarias, arroyos y carreteras. Según redacción de la modificación:

“Ordenación detallada. La modificación puntual propone complementar y desarrollar la Ordenación Estructural legitimando la Ordenación Urbanística mediante el establecimiento de usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, número de planta sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones para el suelo rústico por remisión a las ITP vigentes; así como el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes incompatibles con las determinaciones de estas normas.”

La modificación propuesta aparece justificada de la siguiente forma *“El fin pretendido busca acotar una nueva política de intervenciones en el suelo rústico que se mantiene es un estado de letargo, inerte y desmotivado para las actuaciones de inversión productiva, constatando que Maqueda va en dirección contraria respecto a los municipios de su comarca, lo que no deja de ser una sorprendente paradoja: Maqueda cuenta con condiciones netamente mejores para la radicación de usos, actividades y actos en el SRR por sus comunicaciones que las de la mayoría de los pueblos de la comarca. Estando Maqueda en una encrucijada de comunicaciones (Carretera Nacional 403, Autovía A-5, Autovía A-40, y a escasos 12 km de la estación de ferrocarril de*

Torrijos, con frecuente parado de autobuses Talavera de la Reina, Toledo, Madrid, la población actual es de 563 habitantes.”.

3.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el arquitecto honorífico municipal Jesús Blanco Cortina, y firmada con fecha abril de 2012.

Consta en el expediente:

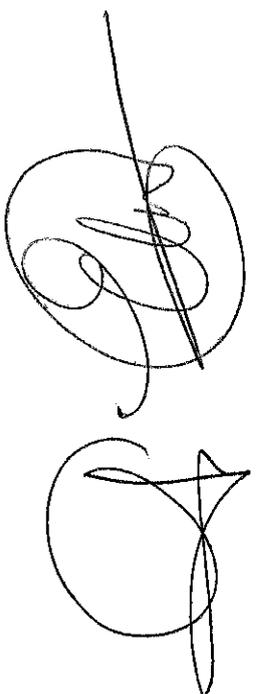
- Información pública: No consta
- Informe de fecha 05 de julio de 2012 de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo, donde se indica: “Se acuerda autorizar el documento siempre que se cumplan las siguientes condiciones: Examinada la información proporcionada por la Carta Arqueológica se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Se deberá incorporar al POM el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico de Maqueda aún pendiente de aprobación mediante Resolución de la Dirección General de Cultura. Por lo tanto los ámbitos mencionados a continuación pueden verse modificados en el documentos que se apruebe definitivamente

- En las áreas comprendidas dentro de los ámbitos de interés arqueológico mencionados en el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico, es de aplicación, de forma preventiva, lo previsto en el art. 21 de la ley 4/1990, de 30 de mayo del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, en su redacción dada por la ley 9/2007, de 29 de marzo.

- En cuanto a la categorización del suelo rústico no urbanizable de especial protección, ésta no queda recogida en el documento presentado. Una vez se establezca dicha categorización, se deberá adscribir al suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural todo lo así recogido en el art. 5.1 c del decreto 242/2004 de 27 de julio del Reglamento de Suelo Rústico del a ley 2/1998.

A efectos de su ordenación urbanística, los terrenos incluidos dentro de los Ámbitos de Protección Arqueológica, serán considerados como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (SRNUEP) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 47 del TRLOTAU.

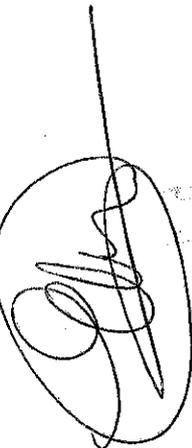


A la espera de la aprobación de dicho documento, se deberían adscribir a esta categoría los siguientes terrenos: ... (Relación de terrenos)".

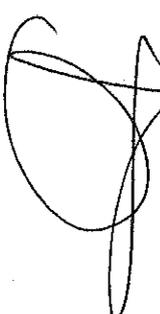
- Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo: *"Considerando que, a priori, no se prevé que la citada modificación afecte al dominio público hidráulico y que, según la documentación presentada, tanto los cauces como las zonas aledañas a los mismos, están calificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.*

Considerando que la presente modificación no supone demanda de abastecimiento del municipio de Maqueda.

Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del artículo 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 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa favorablemente sobre la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS en el T.M. de Maqueda (Toledo), en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que para el desarrollo de la misma, deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes generales (Relación de condicionantes)."



4.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-



La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1b), TrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el expediente **027/12 PL. Modificación Puntual Nº 4 de las Normas Subsidiarias Municipales "Adaptación de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias a las señaladas en el Reglamento de Suelo Rústico y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en Suelo Rústico"**, promovido por el Ayuntamiento de Maqueda de acuerdo con las siguientes **CONSIDERACIONES**:

1.- En cuanto a la tramitación:

- Según lo previsto en los artículos 36.2.A) del TRLOTAU y 135.2.A) del RP, la modificación deberá someterse a información pública por un periodo mínimo de un mes, en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad Autónoma.

- Con carácter previo a la aprobación inicial se realizará consulta a los siguientes órganos competentes de las Administraciones en cumplimiento del art 36.2.B) del TRLOTAU y art. 135.2.B) del RP:
 - Servicio de Evaluación Ambiental del Servicio Periférico de la Consejería de Agricultura en Toledo.
 - Servicio de Vías Pecuarias del servicio periférico de la Consejería de Agricultura en Toledo, al afectarse el término municipal por varias coladas, cordeles y veredas.
 - Organismos titulares de las diferentes vías de comunicación que atraviesan el término municipal.
- Será obligatoria la solicitud del Dictamen de los Municipios colindantes, tal como se describe en el art. 36.2.C) del TRLOTAU y 135.2.c) del RP.

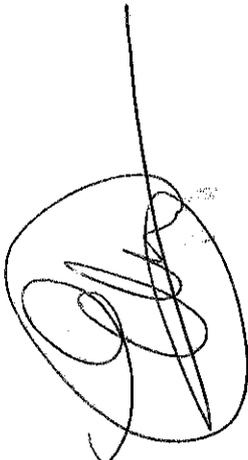
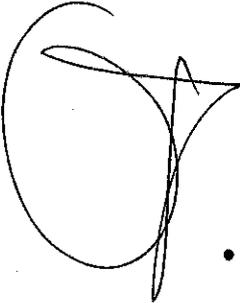
2.- En cuanto a la documentación técnica:

- En el punto 8 de la justificación de la modificación se indica *“Ordenación Estructural. La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural por referirse a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial, fijando los criterios de ordenación del suelo rústico de las vigentes NNSS de Maqueda, clasificando y categorizando el mismo en SRR y SRNUEP, conforme se determina en el RSR para áreas con valores concurrentes en el régimen de especial protección.”* Se deberá aclarar si se altera o no el modelo territorial definido en el documento general de normas, y si fuera así se solicitará el informe al que hace referencia el art. 134.1 RP para la nueva definición del Modelo Territorial.
- En aplicación del art. 30.1 del TRLOTAU *“Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica”*, se identificará este aspecto en cada uno de los puntos objeto de desarrollo de la modificación puntual en tramitación.
- En cuanto a la ordenación estructural, en la redacción de la modificación puntual se indica en el punto 1 *“Suelo rústico de reserva. Es el SR delimitado como el resto de suelo del término municipal de Maqueda que no se ha clasificado como Suelo Urbano y Urbanizable, y el correspondiente a la categoría de SRNUEP con sus respectivas subcategorías determinadas en los artículos 4 y 5 del RSR.”*

En el punto 2 *"Suelo rústico no urbanizable de especial protección. Se corresponde con la parte del SR del término municipal de Maqueda que se localiza en el entorno de la vía pecuarias, arroyos y carreteras del mismo, quedando la intervención sobre el mismo sujeta a las condiciones que protegen con su marco jurídico esta categoría y subcategorías en la que subdivide para la protección ambiental."*

En esta redacción se relacionan los artículos 4 y 5 del RSR para categorizar el suelo, pero sin embargo no se realiza una tipificación con referencia a las indicaciones que en los mismos se establecen. En estos dos apartados, deberá quedar claro cuales son las diferentes categorías de suelo que se establecen, siguiendo las indicaciones del RSR.

Con referencia concreta al suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el apartado 2 únicamente se mencionan *"el entorno de vías pecuarias, arroyos y carreteras..."*, sin embargo los artículos 4 y 5 se definen las siguientes categorías: Suelo rústico de reserva, Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos. Por tanto esta será la tipificación que se seguirá con referencia a la clasificación del suelo rústico en el término municipal. En la representación gráfica se seguirán estas indicaciones y se acotarán las franjas de terrenos y extensiones afectadas.

- 
- Según el informe emitido con fecha 05 de julio de 2012 por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo deberán tipificarse y definirse gráficamente para el término municipal la categorización del Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural considerando las indicaciones que se establecen en el acuerdo. Cualquier modificación en el proyecto presentado deberá volver a pasar por esa Comisión.
 - Se tendrán en cuenta los condicionantes generales recogidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Los usos que se determinen para cada una de las categorías deberán ser objeto de informe por este órgano.
 - En el apartado 3, actos de aprovechamiento del suelo rústico se indica: *"Los actos de aprovechamiento que posibilitan las actuaciones en el suelo rústico deben ajustarse a las reglas determinadas para esta clase de suelo en el art. 16 del RSR y en el decreto 178/2010 de 1 de julio por el que se aprueba la norma técnica de Planeamiento..."*, esta redacción, obliga en la consulta de las NNSS a buscar la redacción de los artículos que se indican, por tanto si se asume la
- 

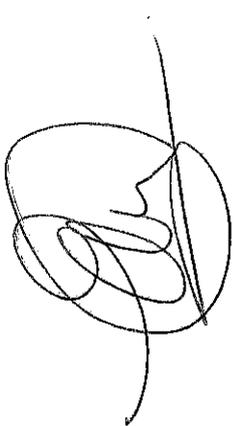
redacción de los mismo, esta deberá incluirse literalmente en la redacción del articulado al que se refiere, de manera que cuando se lea la nueva redacción de normas, en aspectos tan básicos con los que se indican no sea necesario tener que remitirse a la consulta de otro documento. Igualmente deberá quedar claro si se refiere al artículo 16 en su totalidad, recordando las determinaciones que son de directa aplicación, y si el planeamiento municipal está asumiendo como propios los parámetros que en el punto 2 del artículo 16 se establecen como de aplicación subsidiaria.

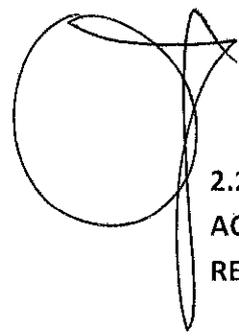
- En el Suelo Rústico de Reserva se señalarán qué actos están permitidos y qué actos quedan excluidos art. 9.1.a) RSR, en el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección se deberán recoger expresamente los usos permitidos en una relación concreta con referencia a los actos enumerados en el art. 11 RSR. Los usos, actividades y actos permitidos deben estar sujetos a las condiciones que se establecen para cada uso en el RSR y la ITP, y no bastará con la simple remisión a las indicaciones del SRR.
- Para el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, se definirán con mayor claridad los usos permitidos, ya que en aplicación del art. 12.1 RSR *"En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros."*
- Deberán aclararse los términos concretos, y fundamentación legal para la redacción y aplicación práctica del punto 6 de la modificación puntual de normas *"Requisitos de la calificación urbanística en suelo rústico"* con referencia al siguiente párrafo *"... así como obtener del Ayuntamiento, en los casos que así se señalan en estas normas, y al objeto de determinar la conveniencia de la calificación para los intereses del municipio, tal y como se señala en el segundo apartado del artículo 43.7 del RSR, la aprobación de un proyecto de inversiones e instalaciones o actividades en el casco de la localidad que coadyuven a mantener y ampliar la base económica, social y/o cultural, como requisitos administrativos de inexcusable cumplimiento."*
- El apartado 8 de la redacción de normas, *"Requisitos en el sector primario"*, apartado 9, *"Obras e instalaciones de titularidad pública"*, apartado 10

"Actividades extractivas y mineras", y otros puntos que pretenden asumir determinaciones del RSR e ITP, se limitan a indicar el articulado del RSR donde consultar las determinaciones que establecen las condiciones para su desarrollo. Deberá incluirse la literalidad de la redacción del articulado que se asume para las NNSS, de manera que cuando se revise la nueva redacción de normas, en aspectos tan básicos como los que se indican no sea necesario tener que remitirse a la consulta de otro documento.

- En el apartado 11, al que posteriormente se remite desde el desarrollo del apartado 17 se indica *"Las actuaciones especiales y las singulares, las actividades industriales y productivas, los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre, los usos comerciales, hoteleros, hosteleros, turísticos e instalaciones similares, recreativas y deportivas, podrán implantarse en el suelo rústico excepcionalmente, y siempre que se acredite ante el Ayuntamiento su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo y se cumpla con los requisitos establecidos en el RSR y las ITP..."* Por tanto deberán definirse claramente en este punto cuales serán las condiciones concretas, que en aplicación de las NNSS Municipales, legitimen la posibilidad de desarrollo de los usos que se indican. Se definirá y acotará con claridad *las actuaciones especiales y las singulares.*
- En la redacción del art. 17.13.i se indica: *"Edificaciones de escasa entidad constructiva y derribos. Casetas de aperos. Sólo se permitirán en huertos casetas de aperos que resulten de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, de 18 m² de superficie máxima, en una sola planta, sin cimentación, con una altura máxima de 3 metros. Estas construcciones auxiliares respetarán las distancias de retranqueos a linderos y a caminos o vías de acceso señaladas en el punto 17.13.a). Deberán definir un volumen aislado de cualquier otro tipo de construcción o edificación. Asimismo, se requerirá para su autorización municipal la presentación de una Memoria Técnica firmada por el titular de la finca de la construcción pretendida, con el contenido precisado en la letra k) de este número 17.13."* Ajustándose a la redacción del art. 2 de la LOE, no se exige la redacción de proyecto para estas construcciones de escasa entidad, sin embargo, revisado el contenido de la letra k del art. 17.13, estas exigencias son las básicas de un proyecto, y por tanto se duda que se puedan redactar y firmar por parte de cualquier titular de finca. Además se añade en la redacción de este articulado: *"En el caso que no fuera necesario que la construcción propuesta cuente con el Proyecto Técnico mencionado, sí será necesaria la presentación de la documentación mínima antes señalada, resultando aconsejable que ésta sea*

elaborada por un técnico, aunque sin necesidad de ostentar una titulación determinada." Se recuerda que precisamente uno de los objetivos de la LOE es regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, por tanto se revisará la redacción de estos artículos con objeto de no entrar en ninguna contradicción en cuanto a las exigencias con referencia a la definición de edificación que se recogerá en las normas, así como en la recomendación de que la documentación la puede redactar "un técnico, aunque sin necesidad de ostentar una titulación determinada" para no entrar en contradicción con otra normativa de obligado cumplimiento.

- 
- En el apartado 17.13.p "Excepciones a las determinaciones precisadas en el suelo rústico en cuanto a superficie mínima y ocupación máxima de las fincas para las construcciones vinculadas a los usos y actividades", se hace referencia para la justificación de la redacción a la disposición adicional única del RSR la cual se desconoce. Deberá argumentarse este aspecto con las indicaciones concretar que se puedan localizar en normativa de aplicación vigente.
 - Se aportará Documento Refundido de las NNSS, que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, tanto de la documentación escrita como la gráfica, y debe incluir una diligencia donde se indique que se refunde la documentación correspondiente a la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, tal como se define en el art. 39.9 del TRLOTAU.



2.2. LA GUARDIA. EXPTE. 034/12 PL. CONSULTA PREVIA DE VIABILIDAD SOBRE ACTUACIÓN URBANIZADORA "FUENTE LARGA", PROMOVIDA POR FIESTA HOTELS Y RESORTS, SL.

A las 10.25 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 estos Servicios Periféricos:

1.- Antecedentes.-

Población: 2.422 habitantes en 2011.

Promotor: Ricardo Fernández Gil en representación de la Sociedad Fiesta Hotels y Resorts SL.

Normativa: R.NN.SS.91.b) (CPU 30/11/1994).

En la Revisión de las NNSS aprobada en 1994, se indican algunos objetivos de las mismas, entre otros: *"Calificar suficiente suelo urbano residencial como para acabar con la especulación y posibilitando el desarrollo de un núcleo urbano con una población en un pequeño pero esperanzador crecimiento, si se analiza la pirámide de edades."*

Asimismo, se delimitan los territorios y el único núcleo urbano (La Guardia) que constituyen el ámbito de su aplicación:

- 82.08 Has de suelo urbano
- 58.85 Has. De suelo apto para urbanizar, coincidentes con el PP-urbanización del Santo Niño,
- El resto del término municipal como suelo no urbanizable.

Dichas Normas en su artículo 1 establecen la vigencia indefinida de las mismas, señalando en el apartado 2 la obligación de revisión del planeamiento, entre otras causas, por el transcurso de diez años desde la entrada en vigor de las mismas. Se alude asimismo en el apartado 4 del mismo artículo a la obligación de sustitución de las Normas *"Cuando la actividad urbanística evolucione de modo que sea preciso definir suelo urbanizable programado..."*

Con fecha de 28 de abril de 1998 se aprobó la Modificación Puntual nº 1, mediante el cual el Monte particular consorciado TO-3061, denominado Fuentes Largas, pasa a calificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, en el ámbito señalado en el plano. En esos terrenos no se permite ninguna edificación, ni actuación urbanística que no cuente con la aprobación expresa y vinculante de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

2.- Objeto y Descripción De La Consulta.-

La propuesta plantea un proyecto en materia turística, de ocio, deporte, naturaleza y salud, estructurado en:

- I. Área hotelera y comercial de 2.27 has.
- II. Área residencial tercera edad de 1.9 has.
- III. Campo de golf de 58.7 has de 18 hoyos.
- IV. Áreas de villas residenciales de 62 has repartidas por la Finca Fuente Larga en 14 ámbitos que conformarán pequeños núcleos residenciales integrados en la naturaleza denominados poblados con capacidad de 463 villas de 250 m² c de media en parcelas de 1000 m².

- V. Áreas de espacios libres de 14 has de zonas verdes, además de las masa forestal de pinares de la zona y la protección de cauces.

Pretenden proponer una actuación innovadora, en la que actuar con criterios de sostenibilidad ambiental, sin proponer un diseño pormenorizado sino unas líneas generales de actuación. Se propone integrar la urbanización y la edificación en el medio natural, manteniendo las áreas de pinares y respetando los cauces existentes, dimensionando el complejo según la disponibilidad de recursos hídricos existentes.

En la solicitud de consulta previa se especifica lo relacionado en el art 36.2. del RSR:

- Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone: El ámbito de la consulta está comprendido dentro de los Polígonos 2, 3 y 4 del catastro de rústica del municipio de La Guardia, con una superficie de **3.324.580 m²**. El acceso a la finca es directo desde la A4. Debido al paso de dos arroyos Fuente Larga o del Madero y de las Quebradas, el ámbito es discontinuo quedando partido en cuatro piezas que limitan:
 - al Este, la autovía A4, accidente geográfico (curva de nivel),
 - al Sur, caminos existentes, accidente geográfico (curva de nivel),
 - al Oeste, camino del Cadalso y camino de Cabañas,
 - al Norte, el límite del Termino Municipal de Dosbarrios.

El ámbito de actuación se compone de suelo rústico de reserva, sobre el que se plantea la actuación urbanizadora y suelo no urbanizable de especial protección, coincidente con la delimitación del monte de utilidad pública TO-3061.

En términos superficiales:

Condición	Clasificación de suelo	Superficie (m2)	%
Cauce público y protección	SRNUEP	563.880	16.96
Monte	SRNUEP	1.337.290	40.22
Resto	Urbanizable	1.423.410	42.82
TOTAL		3.324.580	100.0

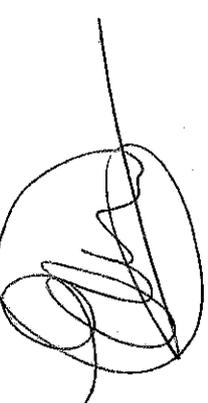
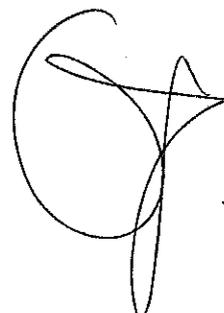
- Propuesta de parámetros urbanísticos:

Clasificación de suelo	
Actuación urbanizadora	1.423.410

Monte de utilidad pública TO-3061, SNUEP	1.337.290
SNUEP cauces y arroyos	563.880
SSGG viario adscritos	61.110

En el suelo urbanizable se propone un único sector con sistemas generales interiores que pretenden garantizar tanto la funcionalidad interna como la de relación con el entorno. El uso global mayoritario de la propuesta es el uso residencial y compatibles el terciario el dotacional privado. La totalidad del ámbito que se propone como urbanizable constituirá un área de reparto. El nº de viviendas será un máximo de 463, de las cuales al menos un 30 % quedará sujeto a algún régimen de protección pública.

• Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras:

- 
- 
- Red viaria. Se proponen dos accesos desde la A4 de un carril por sentido situados cerca de los extremos del ámbito, que existen ya. Ambos se unirán a través de un vial estructurante de norte a sur, del que partirán los dos anillos de distribución viaria interior. Todos los viales se han ubicado sobre caminos existentes, los cuales se pretenden acondicionar.
 - Red de abastecimiento de agua. Se estima una demanda media de suministro de 15 l/seg, lo que implica una demanda media anual de 315.393,90 m³/año. Esta necesidad puede obtenerse a través de pozos y su posterior tratamiento, según el estudio hidrológico que se ha realizado, según el cual el caudal puede alcanzar 15/20 l/seg. El campo de golf obtendrá su recurso hídrico a través de pozo, de reutilización de aguas residuales después de su tratamiento depurativo y de ejecución de embalses de almacenamiento de agua de lluvia. La demanda sería de forma escalonada, previendo las primeras necesidades de abastecimiento en 2015, incrementándose a lo largo de 10 años.
 - Red de saneamiento. Se deberá construir una propia para el sector, que se prevé establecer separativa y con sistema de depuración autónomo. Se estima el caudal de aguas fecales a partir del de abastecimiento, considerando un 80 % del mismo.
 - Red de telecomunicaciones. Se diseñará para proveer del servicio de datos y telefonía a las parcelas del ámbito proyectado.
 - Red de gas natural. Se proyectará para dar servicio al total de parcela de uso residencial y terciario del ámbito proyectado.
 - Red de alumbrado público. Se diseñará para cubrir todo el espacio de iluminación en viarios y aceras del ámbito proyectado.

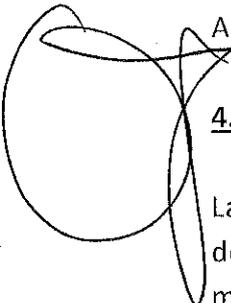
- Red de energía eléctrica. Se proyectará para dar servicio de electricidad al total de secciones proyectadas.
- Acreditación de la personalidad del solicitante y justificación de la solvencia técnica y económica: El promotor es la sociedad Fiesta Hotels & Resorts S.L., propietaria mayoritaria, con más de 95 % de los terrenos objeto de la presente Consulta, en cuya representación actúa Ricardo Fernández Gil. No se aporta justificación de solvencia.
- Informe de sostenibilidad económica de la actuación: No se aporta.
- Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo: No se detalla.

3.- Tramitación.-



El documento de consulta previa ha sido presentado ante el Ayuntamiento para informe de viabilidad con fecha 22 mayo de 2012 (RE Nº 1032296). No consta informe de ningún organismo ni la información pública. Los representantes de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, precisan respectivamente que se encuentra dentro de un ámbito de protección arqueológico según la Carta por lo que solicita un estudio de valoración al patrimonio, y que no consta solicitud de informe al organismo de cuenca. Esta última piensa que en cuanto al abastecimiento podría pertenecer al ámbito de la Mancomunidad del Algodor por lo que convendría solicitar informe a Planificación.

4.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-



La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1b), TrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, informar el expediente 034/12 PL. Consulta previa de viabilidad sobre actuación urbanizadora "Fuente Larga", promovida por Fiesta Hotels y Resorts, SL, promovido por "Fiesta Hotels and Resorts", con carácter desfavorable de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

- Según el art. 41.3.b) del TRLOTAU, *no podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del POM una vez expirado el plazo por este señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión, salvo que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan, cuestión que no consta hasta la fecha. En este caso, queda claro que han pasado más de diez años de la entrada en vigor de las NNSS, por lo que procede su revisión. Asimismo, se está proponiendo la ampliación del suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable actualmente), por lo que por esta causa también procede la revisión de las NN.SS. Del mismo modo, y considerando que se pretende definir suelo urbanizable programado en una extensión de 1.423.410 m², puede estarse en el primer supuesto de sustitución, por lo que será preciso, antes de tramitar la redacción del PAU que se pretende, revisar las actuales NN.SS.*
- No se justifica en modo alguno, y dado que se trata de una actuación aislada, su necesidad ni las condiciones de integración con la estructura urbana actual, incumpliendo el art. 36.2.a) del RSR y, en consecuencia, el art. 64.7.a) del TRLOTAU.
- Se incumple, asimismo, lo estipulado por el art. 24.1.c) del TRLOTAU, que, en su segundo párrafo dice lo siguiente: *"la delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta Ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos (...) prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo"*. Igualmente se incumple con lo señalado en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que prevé que *"los Sectores (S) son continuos, salvo en lo relativo a los Sistemas Generales (SG) que tengan adscritos"*.
- La finca que se pretende urbanizar se encuentra clasificada en parte como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, correspondiente con el Monte particular consorciado TO-3061. Queda claro en la Modificación Puntual que *no se permitirá ninguna edificación, ni actuación urbanística que no cuente con la aprobación expresa y vinculante de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente*, por lo que el informe de Medio Ambiente sería, en todo caso, imprescindible, aun cuando la actuación urbanizadora se pretenda en los suelos clasificados actualmente como rústicos de reserva. Se incumple lo previsto en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU que señala que

“el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección”.

- Se da la circunstancia de que los suelos grafiados como especialmente protegidos no se corresponden con los señalados en la propuesta, por lo que esta se estaría planteando en su mayoría sobre SRNUEP, lo cual resulta, a priori, inviable por razones obvias: no se ha demostrado que ese suelo haya perdido las características que le hicieron merecer la protección (más bien lo contrario, puesto que en la propuesta se reconoce el interés de la zona de pinares), por lo que no puede reclasificarse como urbano.
- Con la urbanización que se pretende se esperan conseguir hasta 117.795 m2 de superficie residencial (463 viv de 250 m2 de media), lo que, en aplicación de la Disposición Preliminar pto. 12, del TRLOTAU, por el que la densidad poblacional se calcula a razón de 3 habitantes por cada 100 m2 edificables residenciales, arroja un total de 3.534 habitantes. El techo poblacional previsto en las NNSS vigentes es de 5.752, por lo que, en aplicación del art. 40.2.b) del TRLOTAU, procede la revisión del planeamiento general. No se considera válido el cálculo de población realizado en el punto 1.2 de la memoria, al que cabría alegar, entre otros, que la segunda residencia también consume recursos, por lo que es obligado prever sus necesidades.

2.3. OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 022/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.SS, CONSISTENTE EN LA INCLUSIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO 1 DE CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: CONDUCCIONES DE SERVICIO (OE), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 10.35 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.

1.- Antecedentes.-

Población: 2.917 habitantes en 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela.

Normativa: R.NN.SS.91.b) (CPU 11/12/1998). POM en tramitación.

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

La Modificación Puntual que se presenta, tiene por objeto la inclusión en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido 1 (S.N.U.E.P.1) de Condiciones Particulares de Protección de Infraestructuras y Equipamientos: Conducciones de Servicios (OE).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión de fecha 30 de enero de 2009, adoptó el acuerdo de Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 1 de las NN. SS. Para desproteger suelo No Urbanizable de especial Protección, promovido por el Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela, al objeto de construcción de Instalación Fotovoltaica en varias parcelas del Polígono 7.

Por error, en ese momento, se obvió solicitar la modificación de las parcelas por las que discurrirá el trazado eléctrico para la evacuación, condición sin la cual el proyecto no se podría desarrollar. Debido a los cambios realizados relativos al trazado de evacuación inicial, el promotor, AURA DE OROPESA S.L., contrató en julio de 2009 la elaboración de un nuevo proyecto técnico con el trazado definitivo, el cual será íntegramente subterráneo y discurrirá mayoritariamente por vías de comunicación de carácter público (Caminos del Duque y de la Dehesa).

Además con la presente propuesta de Modificación Puntual nº 3, se dota a la totalidad del término municipal. La redacción actual de las Normas es la siguiente:

Capítulo 7, apartado 7.1. Generalidades. Punto 7.1.4. Determinación de la protección a establecer.

«Resumiendo: todo el territorio contemplado como SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.) en el presente Documento deberá considerarse como S.N.U.E.P.1 junto con el ya indicado en la revisión, pues no tiene justificación posible el desglose realizado en la categorización del terreno, al ser todo él una unidad natural homogénea con similares características, tanto forestales como biológicas; apareciendo en toda su extensión ENCINARES ADEHESADOS junto con ALCORNOCALES y vegetación arbustiva y de matorral asociada.

Asimismo, aparece fauna incluida en el "Catálogo de Especies Amenazadas en diferentes categorías" (Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo), por lo que las medidas protectoras deberán ser rigurosas, de forma que el desarrollo urbanístico se limite al núcleo urbano y zonas circundantes, sobre todo entre la vía férrea y la carretera N-V, al ser ésta una zona ya alterada y por ello posible receptora de modificaciones e infraestructuras, debiendo, no obstante, respetar el resto del término municipal."

Se contempla como excepción a lo indicado con anterioridad, y no se contempla como S.N.U.E.P.1 sino como Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.), las parcelas que limitan

con arroyo de Malplaceros por el norte, el término municipal de Torralba de Oropesa por el este, el camino de Jarandilla al sur y el Camino del Duque al oeste, zona que ya se encuentra alterada y por ello, posible receptora de modificaciones e instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica.»

Redacción propuesta:

Capítulo 7, apartado 7.1. Generalidades y en el punto 7.1.4. Determinación de la protección a establecer, se establece: «Resumiendo: todo el territorio contemplado como SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.) en el presente Documento deberá considerarse como S.N.U.E.P.1 junto con el ya indicado en la revisión, pues no tiene justificación posible el desglose realizado en la categorización del terreno, al ser todo él una unidad natural homogénea con similares características, tanto forestales como biológicas; apareciendo en toda su extensión ENCINARES ADEHESADOS junto con ALCORNOCALES y vegetación arbustiva y de matorral asociada.

Asimismo, aparece fauna incluida en el "Catálogo de Especies Amenazadas en diferentes categorías" (Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo), por lo que las medidas protectoras deberán ser rigurosas, de forma que el desarrollo urbanístico se limite al núcleo urbano y zonas circundantes, sobre todo entre la vía férrea y la carretera N-V, al ser ésta una zona ya alterada y por ello posible receptora de modificaciones e infraestructuras, debiendo, no obstante, respetar el resto del término municipal.»

Se contempla como excepción a lo indicado con anterioridad, y no se contempla como S.N.U.E.P.1 sino como Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.), las parcelas que limitan con arroyo de Malplaceros por el norte, el término municipal de Torralba de Oropesa por el este, el camino de Jarandilla al sur y el Camino del Duque al oeste, zona que ya se encuentra alterada y por ello, posible receptora de modificaciones e instalaciones de producción de energía solar fotovoltaica.»

(Añadido a partir de aquí)

Se contempla e incluye en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido 1 (S.N.U.E.P.1) de Condiciones Particulares de Protección de Infraestructuras y Equipamientos: Conducciones de Servicios (OE), para el desarrollo de instalaciones de Infraestructuras y Equipamientos en cierto parajes (Caminos públicos), los cuales no cuentan con vegetación y fauna que aconseje seguir manteniendo las rígidas normas que posee esa clase de suelo.

Con las siguientes condiciones:

- Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

* Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.

- * Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- * Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- En este suelo de protección de infraestructuras de conducciones de servicios, se permiten los siguientes usos, siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:
 - * Usos del sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
 - * Uso forestal y cinegético
 - * Infraestructuras de titularidad pública
 - * Uso dotacional público o privado
- En estos suelos de protección, se prohíben los siguientes usos:
 - * El resto de los usos residenciales
 - * El uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.
 - * Uso terciario
- En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.
- Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos (2) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

3.- Tramitación.-

El expediente modifica la Ordenación Estructural de las NN.SS. vigentes, por lo que debe de ser sometido a concertación interadministrativa de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 a) TrLOTAU.

La modificación ha sido redactada por el arquitecto municipal Javier Benito Lázaro, y firmada el 20 de marzo de 2012.

El expediente se remite para informe con fecha 26 de abril de 2012 (RE N° 732.245).

Consta en el expediente:

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo de 18/06/12 autorizando el documento siempre que se cumpla que para cualquier proyecto constructivo u obra que implique movimientos de tierra y que esté situada en el ámbito de la presente Modificación Puntual, será necesaria la autorización pertinente por parte de los SS.PP.
- Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo: "Considerando que la presente modificación puntual tiene por objeto la inclusión en Suelo No Urbanizable

Especialmente Protegido 1 (S.N.U.E.P 1) de condiciones particulares de Protección de Infraestructuras y Equipamientos: Conducciones de Servicios (OE), permitiéndose los siguientes usos siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica:

- *Usos del sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.*
- *Uso forestal y cinegético.*
- *Infraestructuras de titularidad pública.*
- *Uso dotacional público o privado.*

Considerando que, en relación al dominio público, a priori, no es posible analizar cómo el desarrollo de la citada modificación afectará al mismo, quedando emplazado su estudio a cada caso particular. Considerando que la presente modificación no supone demanda de abastecimiento del municipio de Oropesa y Corchuela. Esta Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud del artículo 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 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, informa favorablemente sobre la Modificación Puntual nº 3 de las NNSS en el T.M. de Oropesa y Corchuela (Toledo), en lo que respecta al contenido general del mismo, significando que para el desarrollo de la misma, deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes generales (Relación de condicionantes)."

No consta informe de ningún otro organismo, ni la apertura del trámite de consulta ni de la información pública.

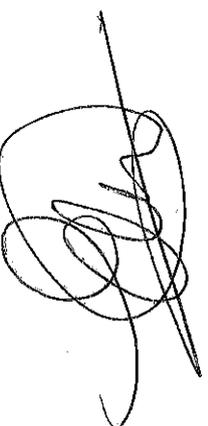
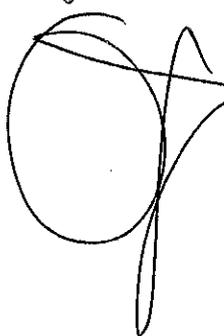
4.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a), TrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el expediente 022/12 PL. Modificación Puntual Nº 3 De Las NN.SS, consistente en la inclusión en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido 1 de Condiciones Particulares De Protección De Infraestructuras Y Equipamientos: Conducciones De Servicio (OE), promovido por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1.- En cuanto a la tramitación:

- Será obligatorio el sometimiento a información pública, los informes de los distintos órganos competentes, en particular el de Medio Ambiente y el Dictamen de los Municipios colindantes, tal como se describe en el art. 36.2.C) del TRLOTAU y 135.2.c) del RP.

2.- En cuanto a la documentación técnica:

- 
- 
- De la redacción propuesta se desprende que se pretende introducir una nueva protección: la de Infraestructuras y Equipamientos en los caminos públicos, sin que se haya permitido previamente introducir el uso, actualmente prohibido, que permita el trazado eléctrico necesario. Por tanto, si lo que se pretende, como parece, es permitir las redes de transporte de energía eléctrica en los caminos públicos ubicados en las zonas clasificadas como SNUEP 1, en aplicación del art. 12 del RSR, **deberá recogerse este uso entre los actos permitidos en esta clase de suelo**, restringiendo, si se estima necesario, este uso a los caminos públicos, en cuyo caso deberá ser grafiado en los planos correspondientes las zonas a las que alcanza la permisión de uso dentro del total clasificado como SNUEP 1. Se recomienda que el Ayuntamiento estudie los usos a permitir expresamente, ya que en aplicación del art. 12.1 RSR *"En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros."*
 - Se tendrá en cuenta previamente, antes de restringir el nuevo uso a los caminos públicos, que la línea eléctrica cuyo trazado se pretende facilitar discurrirá únicamente por esos caminos. De lo contrario, la modificación deberá permitir el uso para la totalidad del SNUEP 1.
 - Si, aun así, se pretende introducir una protección nueva, como es la de Infraestructuras y Equipamientos, se redactará correcta y claramente, teniendo en cuenta el propósito que se persigue con la modificación. Se grafiará en plano la zona afectada por la misma.

- En todo caso, el informe de medio ambiente será determinante para poder considerar la modificación, por lo que el Ayuntamiento lo solicitará lo antes posible, en aplicación de los art. 36.2.C) del TRLOTAU y 135.2.c) del RP.
- Toda la documentación de la Modificación Puntual se ajustará al Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.

2.4. RECAS. EXPTE. 017/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PARA FIJAR LOS USOS AUTORIZABLES EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y VARIOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE RECAS.

A las 10.45 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.

1.- Antecedentes.-

Población: 4.074 habitantes en 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Recas.

Normativa: POM (CPU 23/12/2010).

El POM fue aprobado en la fecha señalada, publicándose el acuerdo de la CPU el 06/07/11.

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

La modificación que se propone tiene como finalidad dos objetos:

1.- Aumentar los usos pormenorizados del suelo rústico de reserva con respecto a lo regulado en el POM:

Ha sido detectado, según el redactor, una falta de coherencia en la redacción del documento ya aprobado, puesto que en un primer momento se hace una lista de usos muy limitativa para más adelante introducir un cuadrante con todos los usos previstos en el Decreto 242/2004 para el suelo rústico de reserva.

En el caso del punto 11.3. Suelo Rústico de Reserva (OE), el texto del actual POM indica lo siguiente:

Está formado por el resto de los terrenos, no incluidos en el apartado anterior, que no se consideran necesarios para el desarrollo urbano. Podrán realizarse los siguientes actos:

- *Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, siempre que no impliquen movimientos de tierras.*
- *Vallados y cerramientos de parcelas.*
- *Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, siempre que no afecte a elementos estructurales ni modifique su aspecto exterior.*
- *Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, siempre que éstas sean necesarias para la explotación de la finca o fincas a la que se vinculan, debiendo guardar una proporción adecuada.*
- *Vivienda unifamiliar aislada, vinculada a las instalaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no exista peligro de formación de núcleo urbano y no haya finalidad urbanizadora al no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.*
- *Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que deban implantarse en el medio rural.*
- *Explotaciones extractivas y mineras. Las actividades extractivas no podrán desarrollarse por debajo de la máxima oscilación del nivel freático, prohibiéndose la creación de lagunas residuales.*
- *Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.*

Y quedan prohibidos los siguientes actos:

- *Los no señalados en los apartados anteriores.*
- *No se autorizan las obras de urbanización que den servicio a más de una instalación o vivienda.*
- *Actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.*

En la **nueva redacción propuesta** se ha transcrito literalmente el art. 11 del RSR. Así la nueva redacción es la siguiente:

Art. 11.3. Suelo Rústico de Reserva (OE)

Está formado por el resto de los terrenos, no incluidos en el apartado anterior, que no se consideran necesarios para el desarrollo urbano. Podrán realizarse los siguientes actos:

1. *Usos adscritos al sector primario*

1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
3. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
 4. Almacenes de materias primas y aperos.
 5. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 6. Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
 7. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 8. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
- *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- *Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.*
- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

- *Usos Industriales:*
 - *Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*
 - *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*
 - *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;*
- *Usos Terciarios:*
 - *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*
 - *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.*
 - *Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*
- *Usos dotacionales de equipamientos:*
 - *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
 - *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
 - *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
 - *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
 - *Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
 - *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
 - *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*

- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos

- *División de fincas o la segregación de terrenos.*
- *Los vallados y cerramientos de parcelas.*
- *Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores."*

En la propuesta no se prohíbe ningún uso.

2.- Fijación de parcela mínima en las ordenanzas de suelo urbano nº 1 y 2 y fijación de frente mínimo de fachada, en 100 m² y 6 m, respectivamente:

Ambas ordenanzas son las que regulan el suelo del casco urbano, desde el centro del pueblo hacia el exterior. En ambos casos el uso características es el Residencial plurifamiliar unifamiliar, con una tipología de la edificación cerrada en el caso de la Ordenanza 1 y agrupada o aislada en el caso de la Ordenanza 2 , y un nº máximo de 3 plantas.

En este caso, se introducen dos puntos en el 12.1. Ordenanza 01- Casco Urbano tipo 1 y 12.2. Ordenanza 02- Casco Urbano tipo 2, en concreto en su tercer apartado Condiciones de Volumen (OE). Son los siguientes:

"L- Como parcela mínima se fija la superficie de 100 m², salvo que existieran con anterioridad a la entrada en vigor de este POM, en tal caso se admitirá aunque sea inferior.

M- Como frente mínimo de fachada se fija el de 6 m lineales, salvo que fuera anterior a la aprobación de este POM."

Según el redactor la modificación propuesta se justifica en que ha sido detectada una falta de coherencia en la redacción del documento ya aprobado, puesto que en un primer momento se hace una lista de usos muy limitativa para más adelante introducir un cuadrante con todos los usos previstos en el Decreto 242/2004 para el suelo rústico de reserva.

En cuanto a la fijación de parcela mínima y frente mínimo de parcela, se recogen en la Modificación a causa de su ausencia en el documento original.

La tramitación del procedimiento de modificación del Plan antes de que haya transcurrido un año de su vigencia se justifica por entender que no altera los parámetros establecidos por el art. 119.3 del RPCLM, indicando, erróneamente, que los que se pretenden modificar corresponden únicamente a la ordenación detallada

3.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el abogado urbanista J. Ismael Trigo López, y firmada el 12 de enero de 2012.

El expediente se remite en cumplimiento de lo previsto en el art. 10 del TRLOTAU, solicitando a la comisión de concertación interadministrativa la emisión del correspondiente informe con fecha 12 de abril de 2012 (re N^o 568079).

Consta en el expediente:

- Información pública:
 - D.O.C.M. n^o 46 de 2 de marzo de 2012.
 - Se adjunta copia de un periódico indeterminado en fecha desconocida.
- Consulta interadministrativa con los ayuntamientos colindantes:
 - Camarenilla.
 - Arcicóllar
 - Chozas de Canales
 - Camarena
 - Cedillo del Condado
 - Yuncillos
 - Lomiñchar
 - Villaluenga de la Sagra
 - Bargas : Respuesta de 30/03/12 *"No existe disconformidad con la Modificación Puntual n^o1 del POM de Recas en tramitación."*

No consta informe o respuesta de ningún otro organismo. Asimismo se desconoce si se han realizado alegaciones.

Tampoco consta la solicitud de informe a los distintos órganos competentes.

4.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a), TrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta

de Comunidades de Castilla- La Mancha, informar el expediente 017/12 PL. Modificación Puntual Nº 1 Del Plan de Ordenación Municipal para fijar los usos autorizables en Suelo Rústico De Reserva y varios parámetros urbanísticos, promovido por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

En cuanto a la documentación técnica:

- El frente mínimo de fachada, que se pretende establecer en 6 m, puede resultar insuficiente para el caso de la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, puesto que hace incompatible la ubicación de garaje en fachada principal con el aparcamiento en la vía pública, necesario por normativa. Esta tipología de viviendas está permitida en el caso de la Ordenanza 2, por lo que deberá reconsiderarse su dimensión.
- En cuanto a la modificación de los usos permitidos en suelo rústico, conviene recordar que la fecha de aprobación definitiva del POM es lo suficientemente reciente como para que pueda ser puesta en cuestión su necesidad. Teniendo en cuenta, además, que amplía sensiblemente los usos permitidos en el POM, deberá cumplirse con lo establecido en el art. 39.7.c), justificándose expresa y concretamente cuáles son las mejoras que la modificación supondrá para el bienestar de la población.
- Toda la documentación de la Modificación Puntual se ajustará al mencionado Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.
- Se deberá presentar documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, tal como se define en el art. 39.9 del TRLOTAU, de modo que pueda ser sustituida en la documentación existente.

2.5. AÑOVER DE TAJO. EXPTE. 007/12 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, ARTÍCULOS 12.2 (USOS EN SUELO RÚSTICO) Y 12.4 (CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE AÑOVER DE TAJO.

A las 10.52 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:

1.- Antecedentes.-

Población: 5.412 habitantes en 2011.

Promotor: Ayuntamiento de Añover de Tajo.

Normativa: P.O.M. (59/99) (CPU 10/04/2003).

2.- Objeto y descripción de la Modificación.-

En la modificación propuesta se indica que el Plan de Ordenación Municipal se desvía de la legislación autonómica vigente (TRLOTAU, RP Y RSR), especialmente en la permisión y tratamiento de la construcción en lo que se refiere al suelo rústico tanto de reserva como de especial protección. Por ello plantean la modificación puntual del POM dando **nueva redacción** a los arts. 12.2 y 12.3 referentes al Suelo Rústico Protegido y Suelo Rústico de Reserva, respecto de los usos característicos, compatibles y prohibidos, y el art. 12.4 respecto de las condiciones que han de cumplir las edificaciones, a los efectos de adaptarlos a la normativa vigente. La justificación reflejada en el documento es por el deseo de adaptación a la normativa vigente, debido a que el POM resulta más restrictivo, en particular en cuanto al tratamiento de la construcción en suelo rústico. Es decir se pretende sustituir lo recogido en el POM con objeto de disminuir las restricciones actuales existentes.

Sin embargo, no se ha tenido en cuenta la excepcionalidad prevista en el RSR para los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, los cuales podrán ser similares a los permitidos para el suelo rústico de reserva, siempre y cuando la legislación sectorial y el planeamiento lo permitan y sean compatibles con los valores determinantes del régimen de especial protección.

3.- Tramitación.-

La modificación ha sido redactada por el arquitecto municipal Saturnino Rodríguez Sánchez y firmada el 24 de enero de 2012. El expediente se remite con fecha 15 de febrero de 2012 (re Nº 215100) para que se emita informe.

No consta informe de ningún otro organismo ni la apertura del trámite de consulta.

4.- Acuerdo de la Comisión de Concertación Interadministrativa.-

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a), TrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el expediente 007/12 PL. Del Plan de

Ordenación Municipal, artículos 12.2 (Usos en Suelo Rústico) y 12.4 (Condiciones de las Edificaciones), promovido por el Ayuntamiento de Añover de Tajo, de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1.-En cuanto a la tramitación:

- Se deberá iniciar la apertura del trámite de consulta previsto en el art. 10 de la TRLOTAU para la concertación interadministrativa. Por ello se deberán seguir los pasos indicados en el art. 36.2 del TRLOTAU y 135.2. del RP., sometiendo la Modificación Puntual a información pública, solicitando informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones, así como el Dictamen de los Municipios colindantes. En particular, serán necesarios los de los organismos competentes en materia de Medio Ambiente, Patrimonio Histórico y el de Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a los usos admisibles en las zonas de ribera.
- Se deberán aportar los certificados del Ayuntamiento de haber realizado los trámites pertinentes.

2.- En cuanto a la documentación técnica:

- Se han detectado varias erratas en cuanto a las instalaciones relacionadas con la *raza* y la actividad cinegética, entendiéndose que se refiere a la *caza*.
- En el punto 12.2.4 Para la protección de la ribera, se señalan en el apartado a) una serie de Usos característicos, que son los siguientes:
 - Actos no constructivos propios para la utilización y explotación agrícola (...)
 - Instalaciones desmontables para (...)
 - Edificaciones adscritas al sector primario (...)
 - Otras construcciones agrícolas y ganaderas (...)
 - Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas.
 - Instalaciones relacionadas con la *raza* y la actividad cinegética.

Sin embargo, en el apartado b) Usos prohibidos dice:

- Los no señalados en los apartados anteriores y en especial las instalaciones y construcciones así como las actividades extractivas y todas aquellas que conlleven movimientos de tierras.

Ambos puntos parecen ser contradictorios. Se revisará, por tanto, su redacción.

- Además, y con objeto de adaptarse a la normativa vigente, se deberá cambiar la denominación, y hablar de usos permitidos.

- Deberá cumplirse el espíritu del art. 12 de RSR Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección, cuando dice que podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros. En la modificación prevista del POM se pretenden autorizar todos los usos, actividades y actos que el RSR contempla para el suelo rústico de reserva, obviando la cuestión de la necesaria excepcionalidad que deben tener los citados usos en el suelo especialmente protegido.
- Se recomienda al Ayuntamiento la inclusión, y consiguiente modificación en las categorías de protección, de las posibles protecciones existentes no recogidas por el planeamiento y que en aplicación de la Disposición Transitoria segunda del Reglamento de suelo rústico obligarían a la aplicación del régimen del suelo no urbanizable especialmente protegido. Esto implicaría que en aplicación del art. 12.1 RSR *"En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros."*
- Puesto que con la modificación se pretenden introducir limitaciones menos restrictivas que las actuales, convendría que se estudiara la regulación de la edificabilidad recogida en el punto 12.4, puesto que ya están reguladas la ocupación máxima, dependiendo del uso y del tamaño de la finca, y las alturas de la edificación, que definen en cada caso la edificabilidad máxima de cada finca. Al introducir la regulación de la edificabilidad puede darse la circunstancia en algún caso, que esta condición fuera más restrictiva de lo que actualmente regulan las ITP y las determinaciones subsidiarias del RSR.
- Toda la documentación de la Modificación Puntual se ajustará al Decreto 178/2010, de 01/07/10, por el que se aprueba la Norma técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales.
- Se deberá presentar documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, tal como se define en el

art.39.9 del TRLOTAU, de modo que pueda ser sustituida en la documentación existente.

3º.- Ruegos y preguntas.

No hay ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11.00 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

VºB LA PRESIDENTA

Fdo. Ana L. Corroto Rioja.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Fdo. Elvira Cabanas Plana.