

**ASISTENTES**

**PRESIDENTE:**

D. JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO).

**VICEPRESIDENTE:**

D. FELIX ORTEGA FERNANDEZ (D.P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

**SECRETARIA:**

D. MARIA TERESA ESTEBAN PERONA (D. P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA), con voz pero sin voto.

**VOCALES:**

DÑA. ANA MARIA BARCALA CALVETE (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

D. RAFAEL PEREZ DE AGREDA (ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO)

JOSE ANTONIO DE LA VEGA GARCÍA (COLEGIO DE APAREJADORES).

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D. JOSE ANGEL GARCÍA-REDONDO MORENO (D.P. AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE).

D. FRANCISCO CÓRDOBA BRAVO (D.P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA, SERVICIO DE MINAS)

D. JOSE GUTIERREZ MUÑOZ (DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO).

D. FÉLIX RUIZ RABADÁN (CICCP CASTILLA LA MANCHA).

**PONENTES (con voz, pero sin voto):**

DÑA. NIEVES BLANCO ENCINAS (TECNICO SERVICIO PLANEAMIENTO).

DÑA. MARIA JOSE LUNA DÍAZ (TECNICO SERVICIO PLANEAMIENTO).

DÑA. ANA MARIA TIRADO ZARCO (TECNICO SERVICIO PLANEAMIENTO).

DÑA. JESÚS IRLA SANTOS (TECNICO SERVICIO PLANEAMIENTO).

ACTA Nº 1

COMISIÓN DE 31 DE ENERO DE 2011

En Toledo, siendo las 10:35 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, en segunda convocatoria, los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 13 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, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior**

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 23 de diciembre de 2010, 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 Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de diciembre de 2010.

## PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2010

*Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU:*

#### 2. CAMARENA EXPTE. 95/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. PARA LA REGULACION DE ALTURA DE LA EDIFICACION, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CAMARENA.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por unanimidad de los miembros:

**NO APROBAR** definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS para la regulación de altura de la edificación y remitir al Ayuntamiento el documento para que subsane el mismo de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Tal y como se detalla en el presente informe, la modificación de los artículos 1.1.7, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5 y 1.2.6 y la introducción de los nuevos artículos 1.2.2.bis y 1.2.bis da lugar a un incremento del aprovechamiento respecto al previsto en las vigentes Normas Subsidiarias en la Zona Casco Antiguo "Zona 0".
- Con la introducción dentro del artículo 1.2.bis "Edificabilidad máxima" del siguiente párrafo:

*Dicha edificabilidad máxima de parcela se distribuirá entre la totalidad de las plantas proyectadas, incluyendo en su caso el aprovechamiento bajo cubierta, en toda la superficie de este de altura superior a 1,50 m.*

se está permitiendo **una posible reordenación de volúmenes con carácter general en todo el ámbito de aplicación**, es decir, se podría permitir reordenar la edificabilidad teórica definida incumpliendo los parámetros urbanísticos especificados en la ordenanza en todo el ámbito sin indicar ningún tipo de supuesto y, a priori, sin tramitar el correspondiente Estudio de Detalle que pudiera posibilitar dicha ordenación de volúmenes.

- La documentación gráfica que se incorpora, sin escala, contiene diversos errores:
  - El Plano P-1 denominado "Zonas de ordenanza" define dos zonas de ordenanza: la zona del PERIM y la zona de ordenanza de casco antiguo, esta última con dos grados para todas las parcelas incluidas dentro de la ZOU 0 sin diferenciar las parcelas que disponen de diferente calificación según el planeamiento vigente;
  - En el plano I-2 "Esquema anchos de calles" se representan diversos viales de los cuales no se tiene constancia ni de su ejecución ni del planeamiento de desarrollo que ha permitido su definición. Al comparar los viales definidos en dicho plano con los señalados en la documentación gráfica integrante de las NN.SS. se comprueba que hay viales que se definen con más de 6 metros que según las NN.SS. disponen de un ancho menor.

#### 3. SESEÑA EXPTE. 53/10 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE LA ORDENANZA 6: DOTACIONES, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SESEÑA.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por unanimidad de los miembros:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE LA ORDENANZA 6: DOTACIONES, promovido por el Ayuntamiento de Seseña, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del artículo 37.1.d), del TRLOTAU.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Seseña, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

**Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 RP:**

4. **SANTA CRUZ DE LA ZARZA EXPTE. 15/07 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL: PERMITIR DESARROLLO NORMALIZADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR EN CASCO URBANO, MODIFICANDO ARTICULOS Y ORDENANZAS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el Ponente y, de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. Se introduce un nuevo uso pormenorizado (vivienda con protección pública) no regulado en el documento vigente por lo que deberá definirse esta nueva categoría de uso residencial en el Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas
2. Se redactará el contenido del segundo párrafo del apartado "Bajo cubierta o planta bajo cubierta" del artículo 5.4 de forma comprensible e inequívoca, indicando expresamente que a efectos del cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta toda la superficie edificada que tenga una altura libre igual o superior a 1,5 m<sup>2</sup>.
3. Se eliminará de todas las ordenanzas el párrafo en el que se indica: **"En caso de dudas en la interpretación de esta ordenanza, se estará a lo que razonadamente determinen los técnicos municipales."**
4. La introducción del uso residencial en categoría 2 (plurifamiliar) como uso compatible en la ordenanza 3 "Edificación Residencial Unifamiliar" provoca un aumento del número de viviendas y por lo tanto un incremento de densidad respecto a la definida en el POM y, puesto que el metro cuadrado de la vivienda plurifamiliar tiene un valor lucrativo mayor que el de la vivienda unifamiliar, los terrenos afectados por la modificación deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.3.A)b) del TRLOTAU.

Es preciso señalar que no se comprende muy bien cómo se puede materializar la compatibilidad de ambos usos.

5. En la Ordenanza 4 "Viviendas en algún régimen de protección" se introduce un coeficiente de edificabilidad que, si bien puede parecer que se deriva de la aplicación del número de plantas permitido por la ocupación, puede producir un incremento de aprovechamiento de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 "Ámbito" del citado artículo donde se indica que "podrán acogerse a la aplicación de esta Ordenanza cualquier promoción pública o privada sujeta a alguno de los regímenes de protección de viviendas existentes." y puesto que "en las ordenanzas 1 y 2 las viviendas acogidas a algún régimen de protección cumplirán las determinaciones propias de dichas zonas" las ordenanzas de aplicación vigentes que pueden acogerse a esta ordenanza 4 tienen un coeficiente de edificabilidad bastante menor, que en algún caso no llega ni a la mitad (y de vivienda unifamiliar).

En esta misma ordenanza los nuevos usos complementarios, compatibles o autorizables que se introducen deberán ser eliminados puesto que tal y como está reflejado en el documento vigente "**dado el carácter específico de las viviendas acogidas a un régimen de protección no se considera compatible, en cada solar o parcela, otro uso distinto del principal.**"

6. Una vez modificado el documento de acuerdo con las consideraciones indicadas en el presente informe, se deberá continuar con su tramitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 135 del RP y en el resto de la legislación vigente.

5. **LILLO EXPTE. 072/10 PL. MODIFICACION PUNTUAL: RETRANQUEOS, APROVECHAMIENTOS Y REGULACION BAJO CUBIERA EN LAS ORDENANZAS 1, 2 Y 3 DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR EL AYUTAMIENTO DE LILLO.**

Tras la exposición realizada por el ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar el expediente sobre la mesa para que se vea en próximas comisiones.

**Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38 del TRLOTAU:**

6. **MAGAN EXPTE. 65/10 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL NUEVO SECTOR "LA CARRERA" POLIG. 5, 9 Y 10 DE RUSTICO DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR LAVARALDA S.L.**

El ponente de la comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de esta Delegación Provincial, y que se recoge a continuación:

**1.- ANTECEDENTES**

**Planeamiento municipal vigente:** Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 09/02/1993).

**Población:** 2.936 habitantes (INE 01-01-2009).

**Objeto:** El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de una superficie de 4.053.382,20 m<sup>2</sup> de SRR conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 7.777 viviendas.

**Superficie:** 4.053.382,20 m<sup>2</sup> según se indica en memoria.

**Situación:** Se sitúa al este del desarrollo del núcleo del municipio: Olfas del Rey, polígono 67, parcela 503.



Magán: Polígono 5, parcelas 261-268, 273-318, 325, 326, 356-362, polígono 9, parcelas 656-680, 683, 695-727, 5001, 728-730, 686-691, 10782, 20695, 10678, 10684, 20684, 40692, 30692, 10767.

**Sistema:** Gestión Indirecta. Agente Urbanizador **LAVARALDA S.L.**



Localización de la actuación

## 2.-TRAMITACIÓN

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Magán a sido el previsto en los artículos 122 y siguientes del TRLOTAU, destacando del mismo, en resumen, los siguientes trámites:

### **Consulta previa de Viabilidad:**

No se aporta documentación.

### **Trámite de información pública:**

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de junio de 2010 relativo al trámite de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 141 de 11 de julio de 2006 y en el diario "Día de Toledo" de 11 de julio de 2006. En el mismo se indica que se han presentado alegaciones.

### Apertura de Plicas:

Se aporta acta suscrita por el Alcalde, Secretario y un testigo relativo al acto de apertura de plicas celebrado el 05 de septiembre de 2006.

Consta igualmente certificado del Secretario, de fecha 19 de junio de 2010 en el que se asegura que se han presentado alegaciones.

### Aprobación inicial:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de junio de 2010 relativo a la aprobación inicial del proyecto en sesión celebrada el 19 de octubre de 2006.

### Notificación a los municipios colindantes:

No se aporta documentación.

### Informes sectoriales:

Consta en el expediente administrativo la aportación de los informes sectoriales siguientes:

- Informe de Aguas de Castilla la Mancha con fecha 02 de octubre de 2006 donde indica que la disponibilidad de recursos hídricos queda condicionada a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera.
- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 15 de julio de 2009 donde se otorga visado autorizable con condiciones.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 11 de julio de 2007 donde se informa favorablemente el proyecto.
- Informe del Sescam de fecha 06 de noviembre de 2006 donde indica que "...se recomienda dejar espacio dotacional según establece la legislación vigente."
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 29 de enero de 2009 donde se realizan varias indicaciones.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 18 de febrero de 2009 donde se informa favorablemente el proyecto condicionado al cumplimiento de varias condiciones.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 02 de diciembre de 2009 donde se indica:

*" Desde la perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a la vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano que se propone, se produzca en las inmediaciones del núcleo urbano existente, algo que ocurre en este caso, sin embargo el crecimiento propuesto 407,01 hectáreas con un total de 7.777 viviendas no se considera ajustado a las necesidades de los habitantes del municipio."*

*" Se considera fundamental la aprobación de un POM o de un Plan de ordenación Supramunicipal de la comarca de la Sagra, que tuviera en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados en esta comarca, pues la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan global de ordenación de cada municipio impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales."*

*"La densidad de viviendas es de 20 viv/ha. Para crear una adecuada red de servicios urbanos y de transporte público se aconseja un tejido urbano mayor de 45 viviendas/ha., reduciendo así la ocupación del suelo y el consumo energético en transporte, creando una trama urbana compacta."*

*"...Se considera de vital importancia el hecho de que la demanda estimada en el Proyecto de Picadas para el 2017 es de 9,5 l/s mientras que la demanda derivada del PAU La Carrera de Magán se sitúa en el mismo año, en 65,52 l/s, con el riego del campo de golf y las zonas verdes proveniente íntegramente de agua depurada. En conclusión, se hace*

patente que existe una clara desviación entre las demandas reales de los planes de los municipios y las previstas en la Ampliación de Picadas, en el primer caso desmesurada.”  
 “...Por lo tanto hasta que no se asegure fehacientemente con informe del organismo competente , que existe agua para cubrir la demanda en alta generada por la necesidades de cada una de las fases que se plantean no se podrán tramitar dichos proyectos de urbanización. A este respecto el Organismo de cuenca, solo se ha pronunciado en el ámbito de sus competencias, sobre la existencia de recurso en origen, no la garantía de suministro del mismo.”

### 3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial que pretende la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Anteproyecto de Urbanización, redactados por **PAU Urbanismo**.

- **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Parámetros Urbanísticos

<i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</i>		<i>PLAN PARCIAL:</i>
<i>Superficie Total (Suelo rústico de reserva)</i>		4.053.382,20 m <sup>2</sup>
<i>Uso Global Mayoritario</i>		RESIDENCIAL
<i>Usos compatibles</i>		Terciario
<i>Nº de viviendas</i>		7.777
<i>Densidad</i>		20 viv./ha
<i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta))</i>		0.2557 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad residencial</i>		994.310,93 m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad Terciario</i>		31.066,93 m <sup>2</sup>
<i>Superficie neta calificada para uso residencial</i>		795.590,80 m <sup>2</sup>

Estándares mínimos de calidad urbana

<i>Parámetros</i>	<i>PP</i>
<i>Residencial unifamiliar</i>	759.735,26 m <sup>2</sup>
<i>Residencial plurifamiliar</i>	334.064,65 m <sup>2</sup>
<i>Dotación Campo de Golf</i>	750.641,55m <sup>2</sup>
<i>Sistemas generales</i>	146.206,50 m <sup>2</sup>
<i>Sistemas locales</i>	765.384,92 m <sup>2</sup> .
<i>Red Viaria</i>	553.755,58 m <sup>2</sup>
<i>Equipamiento público</i>	272.520,23 m <sup>2</sup>

### **PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MAGÁN Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.**

El Planeamiento general vigente en Magán son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha CPU 09/02/1993.

Analizadas las NNSS, en la memoria justificativa "Justificación de las determinaciones de estas normas para el suelo apto para la urbanización" se indica:

*"...No se trata de planificar un desarrollo urbano en función de la dinámica previsible, sino de posibilitar un desarrollo ordenado dentro de un amplio abanico de demandas posibles. Siguiendo este criterio, hemos clasificado como apto para la urbanización el suelo susceptible de incorporarse al sistema urbano sin modificar la estructura general del territorio existente, de forma que pueda actuarse mediante unidades de promoción relativamente pequeñas sin necesidad de forzar un orden de prioridades. Esto significa incluir una corona de fincas en el entorno inmediato del núcleo urbano actual, que se califican mayoritariamente con uso residencial."*

Cuando justifica la estructura general del territorio añade: *"Las normas no plantean cambios de la estructura general del territorio, sino una regulación de posibles desarrollos urbanos que se apoyan en la estructura actual."*

Dentro de la normativa, en el apartado 1.3 Revisión y modificación se establece:

*"Se revisarán, cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 1100 habitantes, de acuerdo con los resultados de un censo o padrón. Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 600."*

Cuando aborda en tema de la modificaciones puntuales indica: *"Se entiende por modificación puntual de las normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de forma puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación de suelo."*

En cuanto al modelo territorial de evolución urbana y de ocupación del territorio procede comentar lo siguiente: hay constancia en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación desde el año 2000 de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Magán para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Exp.	Denominación	Nº viviendas	Habitantes	Superficie m <sup>2</sup>
155/04	PAU, Plan Parcial, Proyecto Urbanización sector 7 "La Ermita"	60		13.792
010/07	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN polígono 5 "La Pasadera"	55		23.123
034/07	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN polígono 8	186		82.825
045/07	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN polígono 5, parcelas 349, 353, 355	353		163.076
065/10	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN sector "La Carrera"	7.777		4.053.383,20

Analizando estos datos, se plantean un total de 4.336.199,20 m<sup>2</sup> de reclasificación de suelo Rústico de Reserva, para el desarrollo de un total de 8431 viviendas, y una población potencial de 29.000 habitantes, cuando la población actual no llega a los 3.000 habitantes, se está multiplicando por 10 la población actual. Como referencia indicar que según la memoria informativa de las NNSS, la población de Magán en 1991 era de 806 habitantes, y el número de viviendas censadas de 442.

### **INADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PPM AL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NNSS**

A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, como se deduce de la sentencias del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que *"... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan*



General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), **contempladas en su conjunto como es lógico**, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y **con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios**, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..." y de la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "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", en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

En caso afirmativo habría que concluir que el procedimiento seguido para su tramitación conforme al art 39.7.b) TRLOTAU no es ajustado a la legalidad y, en consecuencia, habría que informar desfavorablemente el mismo tanto por infracción de los artículos 37.3 TRLOTAU, 54 y 57 RP y 13.1 RSR como por infracción del art. 40.1 TRLOTAU en base al art. 37.3 in fine que establece que "En ningún caso podrán aprobarse previamente los planes que incurran en cualquier infracción de una disposición legal general o autonómica", que siendo un artículo incardinado en la regulación del procedimiento de aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha ha dictaminado en varias ocasiones que es igualmente aplicable en los informes que, como el presente, tiene carácter preceptivo y vinculante al amparo del art. 38.3 del texto legal en aras a mantener los mismos criterios en uno y otro caso.

Así 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.

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 trascendencia 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."

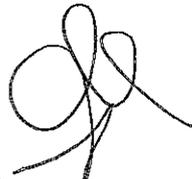
La STS de 20/05/2003: " ... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), **contempladas en su conjunto como es lógico**, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y **con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios**, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..."

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."

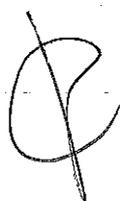
La STS de 20/05/2003: "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido 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
- El artículo 40.2 TRLOTAU, indica muy claramente que en municipios como el de Magán, cuyo planeamiento general prevé una población inferior a los 10.000 habitantes, procederá la revisión de los instrumentos de planeamiento cuando las innovaciones conlleven un incremento superior al 30 % con respecto a las previsiones. Se plantean 8.431 viviendas para una población potencia de unos 29.000 habitantes.
- La actuación propuesta atiende a límites parcelarios y no se integra en el modelo territorial fijado por las NNSS, y por sí sola no garantiza la continuidad de la actividad urbanizadora. Según el art. 28 del RP *"La delimitación geométrica de sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la **continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos**, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo."*
- 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 a efectos de verificar si el PPM en realidad opera una modificación del modelo territorial definido en las NNSS o de sus elementos fundamentales se hace necesario comparar las determinaciones que se introducen por el PP con las previsiones de las NNSS.



Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Magán ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda varios Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 433 hectáreas de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 8.431 viviendas.

**En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, lo que pone de manifiesto la necesaria redacción de un POM, que se encargue de regular el crecimiento disperso y desordenado que ha experimentado este municipio tal y como puede observarse en las vistas aéreas sobre el mismo.**

**CARÁCTER DEL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.**

Dado que el instrumento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Magán es un Plan Parcial de Mejora a través del que se propone la innovación del planeamiento vigente (NNSS) alterando determinaciones de ordenación estructural previstas en el art. 24.1 TRLOTAU, el informe que compete evacuar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme al art. 9.1 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se aprueban los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU que establece que cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

### CONSIDERACIONES.

 1.- No se tiene constancia de que por el Excmo. Ayto. de Magán se haya presentado solicitud de informe dirigida a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR. La resolución de la consulta previa de viabilidad por parte del Pleno del Ayuntamiento ni predetermina ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU.

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias tanto de Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "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".

 **La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo. Ayto. de Magán permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS analizado anteriormente está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (4.336.199,20 m<sup>2</sup> de SRR), desde del número de viviendas nuevas previsto 8431 (En este PP 7.777 viviendas), considerando la localización concreta, **el PP no persigue la integración con el núcleo urbano al objeto de consolidación dada la distancia a la que se sitúa, la tipología edificatoria que plantea y la extensión del mismo, ya que plantea el desarrollo atendándose a la delimitación parcelaria, sin considerar cualquier otra posible solución que afecte a otras parcelas, o un cambio en la localización de la actuación, o racionalización de la extensión, que posibilite una integración racional con el núcleo urbano consolidado y el desarrollo de un modelo territorial sostenible.****

En resumen el Ayuntamiento está, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que "*La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.*"



Por su parte el propio artículo 37.3 TRLOTAU in fine establece que "En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica" y el 37.4 in fine que "... la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y deberá concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido."

Estos últimos preceptos y el art. 37.3 TRLOTAU aunque se incardinan en la regulación legal del procedimiento de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva compete a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda resultan igualmente aplicables para la evacuación de informes relativos a instrumentos de planeamiento de aprobación municipal, pero respecto de los cuales proceda emitir por parte de la Consejería informe preceptivo y vinculante al amparo del art. 38.3 TRLOTAU, como es el caso y según se ha justificado, por suponer el PPM innovaciones en determinaciones de ordenación estructural; y así se ha avalado en distintos dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

3- . El Planeamiento general vigente en Magán son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha CPU 09/02/1993, si revisamos la redacción de las mismas se puede concluir que la actuación que se pretende no se integra en el modelo territorial que definen los documentos de NNSS.

Analizadas las NNSS, en la memoria justificativa "Justificación de las determinaciones de estas normas para el suelo apto para la urbanización" se indica:

*"...No se trata de planificar un desarrollo urbano en función de la dinámica previsible, sino de **posibilitar un desarrollo ordenado dentro de un amplio abanico de demandas posibles.** Siguiendo este criterio, hemos clasificado como apto para la urbanización el suelo susceptible de incorporarse al sistema urbano sin modificar la estructura general del territorio existente, **de forma que pueda actuarse mediante unidades de promoción relativamente pequeñas sin necesidad de forzar un orden de prioridades.** Esto significa incluir una corona de fincas en el entorno inmediato del núcleo urbano actual, que se califican mayoritariamente con uso residencial."*

Cuando justifica la estructura general del territorio añade: "**Las normas no plantean cambios de la estructura general del territorio, sino una regulación de posibles desarrollos urbanos que se apoyan en la estructura actual.**"

Dentro de la normativa, en el apartado 1.3 Revisión y modificación se establece:

*"Se revisarán, cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 1100 habitantes, de acuerdo con los resultados de un censo o padrón. Cuando el número de viviendas censadas en el término municipal supere las 600."*

Cuando aborda en tema de la modificaciones puntuales indica: "**Se entiende por modificación puntual de las normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de forma puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación de suelo.**"

4-. La Consejería de Medio Ambiente en su informe de fecha 02 de diciembre de 2009 analiza la actuación desde una perspectiva más amplia e indica:

*" Desde la perspectiva de una ordenación racional del territorio que produzca efectos mínimos sobre el entorno y que a la vez permita un legítimo desarrollo socioeconómico, ajustado a criterios de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, se considera conveniente que el crecimiento urbano que se propone, se produzca en las inmediaciones del núcleo urbano existente, algo que ocurre en este caso, sin embargo **el crecimiento propuesto 407,01 hectáreas con un total de 7.777 viviendas no se considera ajustado a las necesidades de los habitantes del municipio.**"*

*" Se considera fundamental la aprobación de un POM o de un Plan de ordenación Supramunicipal de la comarca de la Sagra, que tuviera en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados en esta comarca, pues la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan global de ordenación de cada municipio impide establecer una correcta coexistencia entre el*

**natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales."**

"La densidad de viviendas es de 20 viv/ha. Para crear una adecuada red de servicios urbanos y de transporte público se aconseja un tejido urbano mayor de 45 viviendas/ha., reduciendo así la ocupación del suelo y el consumo energético en transporte, creando una trama urbana compacta."

"...Se considera de vital importancia el hecho de que la demanda estimada en el Proyecto de Picadas para el 2017 es de 9,5 l/s mientras que la demanda derivada del PAU La Carrera de Magán se sitúa en el mismo año, en 65,52 l/s, con el riego del campo de golf y las zonas verdes proveniente íntegramente de agua depurada. En conclusión, se hace patente que existe una clara desviación entre las demandas reales de los planes de los municipios y las previstas en la Ampliación de Picadas, en el primer caso desmesurada."

"...Por lo tanto hasta que no se asegure fehacientemente con informe del organismo competente, que existe agua para cubrir la demanda en alta generada por la necesidades de cada una de las fases que se plantean no se podrán tramitar dichos proyectos de urbanización. A este respecto el Organismo de cuenca, solo se ha pronunciado en el ámbito de sus competencias, sobre la existencia de recurso en origen, no la garantía de suministro del mismo."



#### **ACUERDO DE COMISIÓN**

En atención al informe expuesto anteriormente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el **PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL NUEVO SECTOR "LA CARRERA" POLIG. 5, 9 Y 10 DE RUSTICO DE LAS NN.SS.**, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial de mejora al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.



#### **7. OCAÑA EXPTE 65/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "DEHESA DE OCAÑA", PROMOVIDO POR DEHESA DE LA PLATA S.L.**

Tras la exposición realizada por el ponente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar el expediente sobre la mesa para que se vea en próximas comisiones.

**Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU.**

#### **8. ALCOLEA DE TAJO EXPTE. 081/10 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 1 INDUSTRIAL, PROMOVIDO POR ARTCROMO S.L.**

*Se ausenta en este punto del orden del día Don José Gutiérrez Muñoz.*

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:



1. El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Alcolea de Tajo ha sido recientemente aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 29 de noviembre 2010. La aprobación definitiva de todo instrumento de planeamiento debe hacerse de conformidad con sus determinaciones sin que pueda aplicarse régimen anterior o "transitorio" alguno. Por tanto deberán adaptarse todas las determinaciones contenidas en el P.A.U. que sean discrepantes con el P.O.M, empezando por la denominación del ámbito (Sector 1 del P.O.M., Aprovechamiento Tipo).

2. Respecto del cumplimiento de los estándares: el P.O.M. prevé una cesión de zonas verdes de 3.458 metros cuadrados. En ningún caso el Ayuntamiento está facultado para modificar la cesión de zonas verdes tal como se establece en la proposición jurídico-económica. Deberá incluirse una determinación por la que se prevean plazas de aparcamiento en parcelas privadas según el estándar establecido en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

3. El P.O.M. de Alcolea de Tajo cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante lo anterior, consta en el expediente del P.A.U. nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 11 de noviembre de 2010, que dice: *"en el ámbito geográfico de la actuación se encuentra el afluente innominado por la margen izquierda de arroyo de la Fuente de la Teja, aunque según los planos de zonificación presentados no se considerado el citado cauce, dado que se prevé la edificación sobre el mismo. Por tanto no han presentado un estudio hidrológico-hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía de los arroyos presentes en el área de actuación, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional."*

Ante la discrepancia entre ambos informes deberá solicitarse nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se aclare si el sector está o no atravesado por un arroyo, teniendo en cuenta que en caso de estarlo le será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

4. Debe aportarse Informe de Sostenibilidad Económica según lo dispuesto en el artículo 30 del T.R.L.O.T.A.U. y 15.4 del TRLS

5. Respecto del contenido del convenio y la proposición jurídico económica: Existen discrepancias entre el coste expresado en el proyecto de urbanización y en dicha proposición en la cual se diferencia entre obras "interiores (proyecto de urbanización)" y "exteriores". Por otro lado la cláusula 2ª del convenio expresa que "las obras serán las contenidas en el proyecto de urbanización". Deben subsanarse o aclararse las discrepancias entre los tres documentos de forma que coincidan las cifras y quede constancia de que están comprendidas todas las obras de conexión con las redes públicas de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes tal como establece el artículo 110.2 del T.R.L.O.T.A.U.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado.
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

9. **ALCOLEA DE TAJO EXPTE. 235/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 02, FINCA "LA DEHESA", PROMOVIDO POR PROMOTORA PARIS E HIJOS S.L.**

*Se ausenta en este punto del orden del día Don José Gutiérrez Muñoz.*

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

 1. El Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.) de Alcolea de Tajo ha sido recientemente aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 29 de noviembre 2010. La aprobación definitiva de todo instrumento de planeamiento debe hacerse de conformidad con sus determinaciones. Por tanto deberán adaptarse todas las determinaciones contenidas en el P.A.U. que sean discrepantes con el P.O.M, empezando por la denominación del ámbito (Sector 2 del P.O.M., Aprovechamiento Tipo).

 2. El P.O.M. de Alcolea de Tajo cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante lo anterior, consta en esta Delegación Provincial nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 11 de noviembre de 2010, que aunque referido a otro sector industrial próximo, afecta también a este sector, que dice: *"en el ámbito geográfico de la actuación [referido a un sector próximo] se encuentra el afluente innominado por la margen izquierda de arroyo de la Fuente de la Teja, aunque según los planos de zonificación presentados no se considerado el citado cauce, dado que se prevé la edificación sobre el mismo. Por tanto no han presentado un estudio hidrológico-hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía de los arroyos presentes en el área de actuación, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional."*

Ante la discrepancia entre ambos informes deberá solicitarse nuevo informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se aclare si el sector está o no atravesado por un arroyo, teniendo en cuenta que en caso de estarlo le será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

3. Respecto de la documentación: El Plan Parcial debe completarse con planos de información catastral y afecciones.

4. Debe aportarse Informe de Sostenibilidad Económica según lo dispuesto en el artículo 30 del T.R.L.O.T.A.U. y 15.4 del TRLS

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:



- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado.
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

#### 10. **ALMOROX EXPTE 253/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 09, PROMOVIDO POR ALTOS DE ALBARICOCAL S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

#### **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**

1. Deberá aportarse justificación del aviso del Edicto de la información pública a los titulares de las parcelas catastrales 71, 81 y 89. En caso de no haberse realizado en su día, el expediente debería volverse a tramitar conforme a lo establecido en los artículos 120 y ss del TRLOTAU, y en caso de modificarse la ordenación, tanto estructural como detallada, remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.
2. Se deberá incluir en el convenio la obligación, por parte del urbanizador, de hacer todas las cesiones que marca el TRLOTAU según se refleja en el Plan Parcial. En relación con la cesión del 10% del aprovechamiento se tendrá en cuenta que la posibilidad de monetarización ha sido suprimida por la Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo y que el convenio deberá indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
3. Antes de la aprobación definitiva:
  - El Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económica y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: "En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la

Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.

- Publicarse la Modificación Puntual que afecta al tramo de N-403.

**En cuanto a la alternativa técnica:**

1. Se deberán prever los sistemas generales de espacios libres tal y como establece el artículo 24.1 del TRLOTAU.
2. Se revisará, y en su caso se corregirá toda la documentación de manera que quede claro que la zona de dominio público y servidumbre queda fuera del ámbito al tratarse de SRNU de protección de infraestructuras y no de sistemas generales. En cuanto al denominado sistema general "alineación de la Calle Villa del Prado" en caso de haberse ejecutado y obtenido los terrenos no deberían incluirse en la delimitación del ámbito.
3. En relación con los puntos anteriores se recalculará el aprovechamiento tipo, densidad y edificabilidad bruta.
4. Se incluirá documentación que diferencie las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por al relación a documentación gráfica y escrita, según el art.30 del TRLOTAU. Y un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación. (artículo 39.9 del TRLOTAU).
5. Deberá reflejarse en toda la documentación la isleta en la avenida de los Almendros en su conexión con la N-403 informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha el 3 de junio de 2008.
6. Se deberá modificar la superficie de cesión establecida para suelo con destino a la implantación de otras dotaciones en la UA-2 puesto que no cumple lo indicado en el artículo 31 del TRLOTAU. En cuanto a las zonas verdes se deberá tener en cuenta que para que éstas computen a efectos del artículo 31 del TRLOTAU han de cumplir los requisitos dimensionales establecidos en el artículo 24 del RP, por lo que de los 8.905,82 m<sup>2</sup> de zonas verdes al menos 8.664,27 m<sup>2</sup> deben cumplirlos.
7. Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castell-La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones, accesibilidad en las zonas verdes, pendiente de las calles, dimensión y número de plazas de aparcamiento accesibles. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de Código de Accesibilidad.
8. Se corregirá los retranqueos de la ordenanza residencial.
9. Se incluirá en la ficha resumen de la UA 2 del sector 9 la obligación de obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes y en concreto los de
  - La Confederación Hidrográfica.
  - La Dirección General del Agua.
  - La Consejería de Educación, Ciencia y Cultura.

**Si como resultado de la notificación formal e individual a la totalidad de los titulares de derechos afectados se modifica la ordenación, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado.
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

**Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 111 del TROLOTAU:**

**11. LA PUEBLA DE MONTALBAN EXPTE. 87/10 PL. PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA/3 EN EL SECTOR SAUR CH Y SAUM D, PROMOVIDO POR BORBA MULTISAN DE INTERES URBANBISTICO S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir:

INFORME en el que se hace referencia a las siguientes consideraciones:

En relación al alcance del preceptivo informe que ha de emitirse por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras, tal y como indica el artículo 122.1 del TROLOTAU, éste deberá pronunciarse sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, entendiendo como tal la ordenación contenida en la propia alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que únicamente se ha comprobado que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación estructural y detallada establecida en el instrumento de planeamiento (PLAN PARCIAL), que ha sido informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda el día 30 de mayo de 2008, y ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, el día 23 de Octubre de 2008.

Dado que los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes, corresponderá a los servicios técnicos municipales, o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica a los municipios, la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberán obtener los informes y/o autorizaciones que procedieran de los organismos y administraciones correspondientes.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que se tienen que incluir todas las obras públicas complementarias que se precisen para conectar e integrar adecuadamente la urbanización de los Sectores SAUR-CH + SAUM-D y del Polígono 3, con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes así como, en su caso, las de suplemento de éstas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables, según el artículo 110.2 del TROLOTAU.

*Una vez aprobado definitivamente deberá remitirse certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno y un ejemplar diligenciado del proyecto, con el fin de concluir el expediente.*

## SUELO RÚSTICO

### *Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 DEL TRLOTAU:*

#### **12. PEPINO. EXPTE. 65/06 SNU. LEGALIZACION DE DIVERSAS CONSTRUCCIONES RURALES, PROMOVIDO POR FLORENCIO OTERO AVILA**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **FLORENCIO OTERO ÁVILA** para la **LEGALIZACIÓN DE DIVERSAS CONSTRUCCIONES RURALES**, localizada en el municipio de **PEPINO**, "Finca Valencia" en finca de **196.642 m<sup>2</sup>**, **Polígono 8, Parcelas 20**, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010, 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a:

- El cumplimiento del retranqueo de 30 metros a lindero y camino público para el porche anexo a la vivienda.
- La obtención del informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, en los términos de la solicitud realizada con fecha 20/12/2010 con referencia a la necesidad de someter el procedimiento de DIA.
- La obtención del informe favorable de la Educación, Ciencia y Cultura, en los términos de la solicitud realizada con fecha 20/12/2010 con referencia a la posible afección al Patrimonio Histórico.
- La obtención del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en los términos de la solicitud realizada con fecha 02/11/2005.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 19 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del artl 17 del RSR, el Ayuntamiento de Pepino deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.



Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Así mismo, el Ayuntamiento, considerando los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

### 13. AZUTÁN. EXPTE. 34/10 SNU. EXPLOTACIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR ÁRIDOS FUENTIDUEÑAS, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ÁRIDOS FUENTIDUEÑAS, S.L.** para la **EXPLOTACIÓN Y TRATAMIENTO DE ÁRIDOS**, en 3 parcelas de superficie **249.503 m<sup>2</sup>**, localizadas en el municipio de **AZUTÁN**, Polígono 503, parcelas 245, 258, y 259, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 10.1.g) 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención y cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas:

- en la resolución DE MEDIO AMBIENTE de fecha 14-10-2010.
- en la Resolución que emita AGRICULTURA, así como en el Dictamen de la Comunidad de Regantes.
- en el informe de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, de fecha 05-05-2010.
- en el visado de fecha 10-11-2009 de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA, a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90.
- en el informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, de fecha 02-12-2009 y en el posterior informe de viabilidad positivo que emita en relación al acceso a la carretera CM-4104.
- en la autorización de la cantera y planta de tratamiento que emita el organismo competente en Industria.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en los art. 22 y 23 del RSR y en la calificación que se otorgue, así como el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes de los organismos afectados. (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución de Medio Ambiente de fecha 14-10-2010.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, se deberá acordar el plan de replantación fijando la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, y en cumplimiento del Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento

total de las instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

- De acuerdo con el art. 22.5 y 23.5 la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.5 y 23.5 RSR, la totalidad de la superficie de la finca queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en los apartados citados.

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

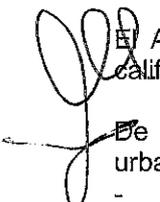
#### **14. ALCOLEA DE TAJO. EXPTE. 44/09 SNU. EXTRACCIÓN DE GRAVAS Y ARENAS, PROMOVIDO POR MIGUEL VAQUERO, S.L. (se ausenta D. José Gutierrez Muñoz).**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **MIGUEL VAQUERO, S.L.** para la **EXTRACCIÓN DE GRAVAS Y ARENAS**, en 2 parcelas del municipio de **ALCOLEA DE TAJO**, Polígono 7, parcela 645, y polígono 2, parcela 5015, de superficie **221.850 m<sup>2</sup>** (superficie neta de explotación **5.2500 Ha**) y **4.857 m<sup>2</sup>**, (superficie neta de explotación **0,2725 Ha**) respectivamente, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 10.1.g) 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, quedando

condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención y cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas:

- en las Resoluciones DE MEDIO AMBIENTE de fecha 25-06-2004 y 14-04-2008, debiéndose restaurar la zona ya extraída de la parcela 5015 de forma simultánea a la extracción de la zona nueva de la parcela para que ésta pueda ser explotada, y limitada la explotación a las superficies netas indicadas para cada parcela.
- en los informes de la CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, de fecha 15-09-2003 y 20-03-2007.
- en la Resolución que emita AGRICULTURA, así como en el Dictamen de la Comunidad de Regantes
- en los visados de fecha 10-11-2009 de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA, a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90.
- en el informe de que emita el Área de Infraestructuras de la Diputación Provincial de Toledo, solicitado con fecha 17-12-2010 en relación al acceso a la carretera TO-1194.
- en la autorización de la cantera y planta de tratamiento que emita el organismo competente en Industria.

 El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 22 del RSR y en la calificación que se otorgue, así como el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR el contenido de la calificación urbanística será:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto con las limitaciones y prescripciones debidas a los informes de los organismos afectados. (art. 38.1.1.º) RSR.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.1º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de las Resoluciones de Medio Ambiente de fecha 25-06-2004 y 14-04-2008.
- En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, se deberá acordar el plan de replantación determinando la superficie que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, y en cumplimiento del Art. 38.1.3º del RSR, se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.
- De acuerdo con el art. 22.5 la superficie de la finca que no está clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido con protección Natural y Estructural quedará vinculada legalmente a las instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

 En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento deberá:

- o Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- o Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).
- o Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de ésta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

De conformidad con lo establecido en el Art. 33 del Reglamento de Suelo Rústico, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la

calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustantiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RP la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

 **15. LA IGLESUELA. EXPTE. 82/10 SNU. ALMACÉN DE FORRAJES Y APRISCO, PROMOVIDO POR VIRGINIA ILLÁN GIRÓN**

Visto el expediente **EXPTE. 82/10 SNU** por el que **VIRGINIA ILLÁN GIRÓN**, promueve la calificación urbanística para la construcción de **ALMACÉN DE FORRAJES Y APRISCO**, en finca de superficie total de **137.441 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **LA IGLESUELA (Toledo)**, **Polígono 11, parcela 67**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo dispuesto en el artículo 10 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, 43.9 RSR y 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

 **DENEGAR la calificación urbanística** interesada con los efectos previstos en el art. 43.10.b) RSR, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

La parcela/s para las que se interesa la calificación están incluidas en el Lugar de Importancia Comunitaria "Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche".

La Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU sobre régimen urbanístico del suelo, de directa aplicación, establece que: "El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente: 1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de esta Ley". En el mismo sentido la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico (R.S.R.) sobre regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento establece que: "*Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de este Reglamento.*"

El art. 5.1.b) R.S.R. establece que "*Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno: b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras*



*administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha."*

Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas el art. 60 de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que "... las zonas sensibles declaradas en Castilla La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo" y a su vez el art. 54.b) del mismo texto dispone que las zonas sensibles engloban los Lugares de Importancia Comunitaria y respecto de éstos la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha determina que "A los Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea ubicados en Castilla La Mancha (adoptados por Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006, Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006), les será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para la Red de Áreas protegidas hasta que sean designados como Zonas Sensibles y se integren en la Red Regional de Áreas Protegidas. Tendrán la misma consideración las futuras propuestas de Lugares de Importancia Comunitaria, en tanto se declaran como Zonas Sensibles y se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas."

A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) R.S.R, y de conformidad con el art. 12 del R.S.R. en relación con el art. 19 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico; por lo que su falta de previsión determina que la solicitud infringe los preceptos citados.

El planeamiento municipal de La Iglesuela es muy anterior a la delimitación del L.I.C. y no contiene prescripciones que garanticen la exigencia sobrevenida de protección del suelo rústico con valores naturales. No puede, por tanto, considerarse lo previsto en el art. 3.6.3 de las normas urbanísticas como habilitante para autorizar la edificación pretendida en tanto no se actualice el planeamiento municipal.

**16. OLÍAS DEL REY. EXPTE. 68/10 SNU. AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS, PROMOVIDO POR JOSÉ ANTONIO RUBIO CASTRO.**

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **JOSÉ ANTONIO RUBIO CASTRO** para la **AMPLIACIÓN DE ACTIVIDAD DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS**, en finca de **5.425 m<sup>2</sup>**, con superficie construida de **30.40 m<sup>2</sup>** y superficie ocupada de **1837.40 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **OLÍAS DEL REY, Parcela 138 del polígono 15**, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 10.1.g) 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención de los informes y/o resoluciones favorables siguientes:

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en Toledo, sobre la necesidad o no de someter el Proyecto de "Ampliación de actividad de Gestión de Residuos" a Evaluación de Impacto Ambiental, y su resolución,
  - Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido en fosa séptica,
- y cuantos otros informes y/o autorizaciones pudieran ser necesarios, bien por afección al dominio público, bien por estar sujetos a algún régimen de autorización administrativa sustantiva, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art.29 RSR en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 del RSR la calificación urbanística tiene el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el Proyecto de Ampliación presentado (art. 38.1.1º RSR), con las indicaciones y limitaciones que establecieron los informes de los organismos afectados.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 38.1.2º y 3º del RSR:

La superficie de terrenos a replantar será la fijada por el promotor en la Propuesta de Replantación que se incluye en el proyecto técnico aportado, la cual hace un total de 2.873m<sup>2</sup> de replantación de árboles de olivo, que se disponen en el perímetro y zonas interiores, tapando la instalación para su integración en el medio en el que se ubica. Este Plan de Replantación quedará condicionado a las determinaciones que pudiera imponer la Declaración de Impacto Ambiental o Resolución del Servicio de Evaluación Ambiental, en cuanto a las especies a plantar.

El Plan de Restauración y reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ejecutarse una vez finalizada la actividad para la que se otorga calificación, y en todo caso una vez caducada la licencia municipal, será el incluido en el proyecto técnico aportado.

De acuerdo con el art. 29.6 del RSR la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art.17 del RSR, el Ayuntamiento de Olías del Rey deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística, y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR, en cumplimiento del art. 29.6 RSR).

- Exigir del interesado, una vez otorgada la licencia municipal, la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).

- Que la obra, construcción o instalación cuente con la cobertura formal y material de licencia en vigor, determinando la caducidad de la licencia la de la calificación (Art. 17 c) RSR) y advirtiendo en la licencia que la caducidad de esta implicará la de la calificación (Art. 40 RSR).

En aplicación del art. 33 RSR, será preceptivo para este tipo de actos, que la resolución municipal de otorgamiento de licencia fije el importe que debe satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, la superficie de suelo sustitutiva equivalente materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% de importe total de las obras que se devengará de una vez, con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Conforme al Art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

Conforme al Art. 58 del TRLOTAU los deberes y cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten

de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo el Plan de Replantación establecido; y el Plan de Restauración que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

### **17. NAVAMORCUENDE. EXPTE. 208/02 SNU. ADAPTACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NAVES, PROMOVIDO POR MANANTIAL VILLAMARÍA, S.L.**

El ponente procede a la exposición del informe, en el que, de conformidad con la legislación vigente, se recogen entre otras cuestiones las siguientes observaciones:

1.- En cuanto a la clasificación del suelo en el que se implanta la actividad, la parcela para la que se interesa la calificación están incluidas en el Lugar de Importancia Comunitaria LIC-ES4250001, "Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche" aprobado por la Decisión de la Comisión de fecha 19 de julio de 2006 publicada en DOUE de 21 de septiembre de 2006.

La Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU sobre régimen urbanístico del suelo, de directa aplicación, establece que: "El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

... b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de esta Ley.

En el mismo sentido la Disposición Transitoria Segunda del RSR sobre regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento establece que:

"Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

...b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de este Reglamento."

El art. 5.1.b) RSR establece que:

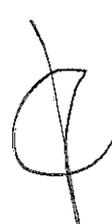
"Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno: b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha."

Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas el art. 60 de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que: "... las zonas sensibles declaradas en Castilla La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo" y a su vez el art. 54.b) del mismo texto dispone que las zonas sensibles engloban los Lugares de Importancia Comunitaria y respecto de éstos la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de

Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha determina que "A los Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea ubicados en Castilla La Mancha (adoptados por Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006, Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006), les será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para la Red de Áreas protegidas hasta que sean designados como Zonas Sensibles y se integren en la Red Regional de Áreas Protegidas. Tendrán la misma consideración las futuras propuestas de Lugares de Importancia Comunitaria, en tanto se declaran como Zonas Sensibles y se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas."

A consecuencia de todo lo anterior y de la inexistencia en el expediente administrativo del informe previsto en la Disposición Adicional Tercera del RSR, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR, y de conformidad con el art. 12 RSR en relación con el art. 23 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico; por lo que su falta de previsión determina que la solicitud infringe los preceptos citados.

 Aun sin tener en cuenta el punto anterior, **la actividad industrial no está expresamente permitida por el planeamiento.** Según el punto 3.4.3 de las "Normas Urbanísticas" de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, se establece que en Suelo no Urbanizable: "sólo se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos". Además, el suelo sobre el que se implanta la actividad está clasificado por el planeamiento como Suelo No Urbanizable Protegido, Ecológico: SNUP.E/P, siendo de aplicación la DT 2ª y el artículo 12 RSR que establece que la actividad sólo podrá realizarse excepcionalmente, si está expresamente permitida por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.

 **2.- Incumplimiento de retranqueos mínimos a linderos**, en aplicación del punto 3.4.5 de las "Normas Urbanísticas" de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, que establece una distancia mínima, para todas las edificaciones permitidas, de 30m con el límite de las parcelas colindantes o con camino público.

**3.- Incumplimiento de la edificabilidad máxima permitida**, en aplicación del punto 3.4.2 de las "Normas Urbanísticas" de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, que establece una edificabilidad máxima de 0,01m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el suelo no urbanizable protegido en todos sus tipos.

**4.- Incumplimiento de la altura máxima permitida**, en aplicación del punto 3.4.4 de las "Normas Urbanísticas" de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, que establece una altura máxima de 1 planta ó 3.5m de altura.

A continuación toma la palabra el representante de la Delegación Provincial de la Consejería en materia de Industria, Energía y Minas, D. Francisco Córdoba Bravo, proponiendo a los miembros de la Comisión que antes de pronunciarse sobre la calificación urbanística sería conveniente que el Servicio de Minas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda emitiera un informe sobre si la actividad que se solicita en este expediente es o no minera.

A la vista de lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar sobre la mesa el expediente 208/02 SNU. Adaptación y ampliación de naves, promovido por MANTIAL VILLAMARÍA, S.L., posponiendo su resolución para otra sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Expedientes para calificación Actividades para autorización provisional a los efectos del artículo 172 del TRLOTAU:**



**18. MENASALBAS. EXPTE. 054/10 SNU. BAR-RESTAURANTE, PROMOVIDO POR VIDAL QUILES MEDINA.**

A la vista de lo expuesto y en virtud de lo establecido en el artículo 13.3.a del Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley del suelo, art. 67 y 172 del decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo por el que se aprueba el TRLOTAU, y del art. 10.1.h) 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, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL** solicitada por **VIDAL QUILES MEDINA**, relativa al cambio de uso de una nave existente de reparación de neumáticos en **BAR-RESTAURANTE**, ubicada en la parcela 270 del polígono 19 del catastro de rústica, actualmente comprendida dentro del Sector 1 de Suelo Urbanizable de uso industrial del POM de **MENASALBAS**, haciendo constar la obligación del promotor del cese de la actividad y la demolición de las obras objeto de esta autorización, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

**Ruegos y preguntas**

El Director General de Urbanismo manifiesta haber conocido, a través de prensa estos días, el Convenio que ha firmado el Colegio de Aparejadores y la Diputación en cuanto a la asistencia a municipios, proponiendo a los representantes de los respectivos organismos que le gustaría que informaran a los miembros de la Comisión sobre el contenido del mismo.

El representante del Colegio explica las líneas del referido Convenio marco, apuntando entre otras cuestiones el contenido de los certificados gratuitos que se emitirán, pudiéndose referir a licencias de apertura y obras, todo ello a instancias del Ayuntamiento.

Por último, que se quiere hacer extensivo a otros colegios con los cuales están en conversaciones.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 11:55 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE

LA SECRETARIA DE LA CPOTU

TERESA ESTEBAN PERONA

