



ASISTENTES

PRESIDENTE:

D. ISIDRO ZAPATA ROMERO (DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL).

VICEPRESIDENTA:

D.ª ANA ISABEL CORROTO RIOJA (COORDINADORA DE LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO).

SECRETARIA:

D.ª TERESA ESTEBAN PERONA (SECRETARIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO)

VOCALES:

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

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

D.ª. ARANZAZU HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D.ª. ANA MARIA BARCALA CALVETE (S.P. EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES).

D.ª. MIRIAN DESOJO GARCÍA (S.P. SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES)

D. FRANCISCO FERNÁNDEZ GARCÍA-CARO (DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TOLEDO)

D. MARIA GARCÍA GALLARDO (S.P. AGRICULTURA).

D. FRANCISCO CÓRDOBA BRAVO (S.P. FOMENTO, SERVICIO DE MINAS)

D. JOSE Mª MARQUEZ MORENO (COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TOLEDO).

D. FERNANDO JOU RIVERA (PROTECCIÓN CIUDADANA)

D. JUAN MIGUEL DÍAZ RODRÍGUEZ (AGENCIA DEL AGUA)

D. FÉLIX RUIZ RABADÁN (COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS)

GABINETE JURÍDICO: D. ÁNGEL QUEREDA TAPIA

PONENTE:

D. GUSTAVO MARTÍN GARCÍA-OCHOA (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

OTROS ASISTENTES:

D. AGUSTÍN JIMÉNEZ CRESPO. Comparece a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, según escrito de fecha 9 de noviembre de 2011, sin que en el momento de la presente Sesión de la Comisión haya sido designado por la persona titular de la Consejería en materia de Ordenación Territorial y Urbanística (en adelante Consejera de Fomento), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.1 C) b) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

ACTA Nº 5
COMISIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2011

En Toledo, siendo las 10:32 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo, 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 28 de julio de 2011, 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**

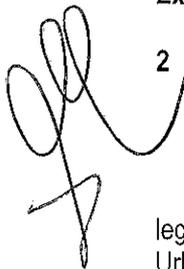
Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de julio de 2011.



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 38 del TRLOTAU.



2 LA PUEBLA DE MONTALBÁN EXPTE. 326/06 PL. ESTUDIO DE DETALLE EN AVENIDA DE MADRID, 37, PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES LUIS MANRIQUE, 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 la unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir informe **VINCULANTE DESFAVORABLE** del Estudio de Detalle en la Avenida de Madrid, 37, en base a las siguientes consideraciones:

El estudio de detalle propuesto está fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación ha sido prevista ni se ajusta a la regulación de los estudios de detalle que se indica en las NNSS del municipio, no existiendo en dichas NNSS regulación expresa del estudio de detalle propuesto, todo ello en referencia al art. 73.1 del Reglamento de Planeamiento. Igualmente se incumple lo previsto en el punto 3 del citado artículo ya que se reduce la superficie del viario público previsto en las NNSS (plano nº 6 de "Ámbitos de protección, viarios y alineaciones") al suprimir un tramo de vial y al establecer una calle de carácter privado que está contemplada como pública por las NNSS.

Además incurre en incumplimientos de las ordenanzas de aplicación:

- Se incumple el fondo edificable definido en las NNSS del municipio.
- En la zona de ordenanza nº 5 no se respeta el uso característico comercial-terciario, implantando un uso mayoritario residencial, en contra de las disposiciones de las NNSS.
- Se puede entender que se produce un aumento de la densidad prevista por las normas dado que se lleva a cabo una innovación respecto a las determinaciones de la ordenación detallada, en lo relativo a la parcela mínima, y frente mínimo.

Por todo lo anterior, al llevarse a cabo una innovación de las NNSS respecto a las determinaciones de la ordenación detallada, en cuanto reducción del viario público, en cuanto al aumento de densidad, y en cuanto al cambio del uso característico y mayoritario, se puede concluir que un



Estudio de Detalle no es la figura de planeamiento adecuada para llevar a cabo esta actuación, debiéndose tramitar la correspondiente Modificación Puntual o en su caso Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

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

3- BURUJON. EXPTE. 189/08 PL PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 5. PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES CAR-MEN 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 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. En cuanto al abastecimiento de agua según los informes emitidos el 13 de mayo de 2009 y 17 de marzo de 2011 por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha y el 14 de abril de 2009 por la Confederación Hidrográfica del Tajo el municipio de Burujón recibirá su abastecimiento de agua potable en alta del Sistema de Picadas tras la ejecución de la red que lo conectará al Sistema de Abastecimiento de Picadas, zona II, hasta entonces no se tiene información sobre la disponibilidad de recursos con los que cuenta actualmente el municipio para atender la demanda hídrica. En cuanto al saneamiento de agua según el informe de la Agencia del Agua sobre capacidad de depuración de fecha 28 de febrero de 2011 se indica que está proyectada pero no ejecutada EDAR para el municipio de Burujón.

Por lo que, en tanto en cuanto no quede garantizado el abastecimiento de agua y depuración de aguas para este desarrollo urbanístico no podrá aprobarse el presente PAU al no quedar garantizado el cumplimiento de los objetivos funcionales básicos que todo PAU debe satisfacer descritos en el artículo 110.2 TRLOTAU.

2. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
3. Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para la unidad de actuación va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
4. Deberá aportarse certificado del resultado de información pública tras el acto de apertura de plicas en cumplimiento del artículo 120.6 TRLOTAU.
5. Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la unidad de actuación.

En cuanto a las plicas:

1. Se completará el convenio urbanístico incluyendo expresamente los plazos y penalizaciones por incumplimiento que regulará la adjudicación a los que hace referencia el artículo 110.4.2. TRLOTAU. En relación con la monetarización de la cesión del 10% del aprovechamiento se tendrá en cuenta que esta posibilidad ha sido suprimida por la Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por lo que en el convenio urbanístico se 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.

- 
2. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (artículos 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).
 3. Se completarán los gastos de urbanización de la proposición jurídico-económica incluyendo en su caso los sistemas generales adscritos (0,81% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1) conforme se establece en el artículo 115.1. e) y h).

En cuanto a la alternativa técnica:

- 
1. El Aprovechamiento Tipo se calculará conforme a los artículos 71 TRLOTAU y 33 RP, justificándose el coeficiente de ponderación aplicable a la edificabilidad destinada a vivienda protegida correspondiente a la cesión de aprovechamiento lucrativo municipal con arreglo al artículo 34 RP y al artículo 24.3.B).1 TRLOTAU y que no se supera la diferencia del 15% entre aprovechamientos tipo de unidades de actuación de suelo urbano no consolidado para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o mayoritario pormenorizado con arreglo al artículo 32 RP.

Se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados, en el marco de los coeficientes de referencia definidos en el POM, aplicados a cada uno de los productos inmobiliarios definidos en la ordenación detallada.

2. Se incluirá documentación que diferencie las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por su relación a documentación gráfica y escrita, según el artículo 30 TRLOTAU.
3. La memoria del Plan Especial se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el artículo 15.4 TRLS 2008 (y 30.3 TRLOTAU) basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.
4. El coeficiente unitario de edificabilidad neta se definirá en m^2/m^2 tal y como establece el artículo 46.1º RP.
5. Se aportará una ordenanza para el uso de vivienda con protección pública que incluya su tipología, dadas las limitaciones legales en cuanto a superficie y ocupación deducidas de sus condiciones específicas, ya que podría ocurrir que no se pudiera materializar toda la edificabilidad neta de parcela, y por consiguiente, sería preciso ceder más superficie urbanizada para conseguir el 30% de la edificabilidad residencial.
6. Se completará la ordenanza de uso residencial de manera que quede garantizado el cumplimiento del artículo 22.5 RP en cuanto al número de plazas de aparcamiento privadas.
7. La vigencia del instrumento de planeamiento deberá adecuarse a lo establecido en el artículo 42.2.b) TRLOTAU.



8. El PU ha de contener toda la documentación legalmente establecida de acuerdo con el artículo 100 RP y el resto de la normativa de aplicación. Y el plano de calificación ha de adecuarse a la ordenación finalmente definida en el PERI.
9. Según el artículo 110.2 TRLOTAU uno de los objetivos funcionales básicos de los PAUs es conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras y comunicaciones, por lo que para que estas conexiones queden garantizadas será necesaria la ejecución completa del SG-DC-1. Así mismo en el artículo 150 de las Normas Urbanísticas del POM se establece que a la hora de desarrollar ámbitos con sistemas generales adscritos el primer ámbito en desarrollarse ejecutará y costeará la totalidad del sistema general adscrito. De este modo quedará condicionado el inicio de las obras a tener obtenido el suelo ocupado por estos sistemas generales y la recepción de las mismas a su ejecución completa.
10. De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos, todos los espacios públicos (espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que formen parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal) deberán adaptarse a la presente orden.

Además se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-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...Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de Código de Accesibilidad.

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

4- BURUJON. EXPTE. 021/11 PL PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 29. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BURUJÓN

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:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. En cuanto al abastecimiento de agua según los informes emitidos el 13 de mayo de 2009 y 6 de abril de 2011 por la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha y el 2 de julio de 2011 por la Confederación Hidrográfica del Tajo el municipio de Burujón recibirá su abastecimiento de agua potable en alta del Sistema de Picadas tras la ejecución de la red que lo conectará al Sistema de Abastecimiento de Picadas, zona II, hasta entonces no se tiene información sobre la disponibilidad de recursos con los que cuenta actualmente el municipio para atender la demanda hídrica. En cuanto al saneamiento de agua según el informe de la Agencia del Agua sobre capacidad de depuración de fecha 28 de febrero de 2011 se indica que está proyectada pero no ejecutada EDAR para el municipio de Burujón.

Por lo que, en tanto en cuanto no quede garantizado el abastecimiento de agua y depuración de aguas para este desarrollo urbanístico no podrá aprobarse el presente PAU al no quedar garantizado el cumplimiento de los objetivos funcionales básicos que todo PAU debe satisfacer descritos en el artículo 110.2 TRLOTAU.

2. Se deberá obtener informe de la Consejería de Agricultura sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.
3. Dado que se propone una diferente calificación de las zonas verdes previstas en el POM se requiere informe de la CROTU, así como dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
4. Se deberá aportar informe del órgano titular de la carretera CM-4050.
5. Se justificará el cumplimiento del artículo 120.5 TRLOTAU.
6. Se aportará certificado del trámite de alegaciones de las plicas del artículo 120.6 TRLOTAU, acompañando las alegaciones que, en su caso, se hubieren presentado.
7. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
8. Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
9. Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la unidad de actuación.

En cuanto a las plicas:

1. Se completará la relación de compromisos asumidos incluyendo expresamente las penalizaciones por incumplimiento que regulará la adjudicación a los que hace referencia el artículo 110.4.2. TRLOTAU.
2. Respecto a la GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (artículos 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).
3. Se completarán los gastos de urbanización de la proposición jurídico-económica incluyendo en su caso los sistemas generales adscritos (0,45% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1) conforme se establece en el artículo 115.1. e) y h).



4. En cuanto a la alternativa técnica:

1. El Aprovechamiento Tipo se calculará conforme a los artículos 71 TRLOTAU y 33 RP, justificándose el coeficiente de ponderación aplicable a la edificabilidad destinada a vivienda protegida correspondiente a la cesión de aprovechamiento lucrativo municipal con arreglo al artículo 34 RP y al artículo 24.3.B).1 TRLOTAU y que no se supera la diferencia del 15% entre aprovechamientos tipo de unidades de actuación de suelo urbano no consolidado para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o mayoritario pormenorizado con arreglo al artículo 32 RP.

2. Se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados, en el marco de los coeficientes de referencia definidos en el POM, aplicados a cada uno de los productos inmobiliarios definidos en la ordenación detallada.

3. 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 artículo 30 TRLOTAU. Y adaptarse a la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio.

4. La memoria del Plan Especial se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el artículo 15.4 TRLS 2008 (y 30.3 TRLOTAU) basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

5. El PU ha de contener toda la documentación legalmente establecida de acuerdo con el artículo 100 RP y el resto de la normativa de aplicación. Y el plano de calificación ha de adecuarse a la ordenación finalmente definida en el PERI.

6. De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos, todos los espacios públicos (espacios peatonales y vehiculares, de paso o estancia, que formen parte del dominio público, o están destinados al uso público de forma permanente o temporal) deberán adaptarse a la presente orden.

Además se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto al número de plazas de aparcamiento accesibles la formación de vados junto a pasos de peatones, accesibilidad en las zonas verdes, pendiente de las calles...Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de Código de Accesibilidad.

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

5. LOMINCHAR EXP 289/06 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "LAS LOMAS", PROMOVIDO POR ANTONIO BARRERA IMEDIO Y ALICIA BARRERA IMEDIO.

El ponente de la comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación:

ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 15 de marzo de 1.994

Población: 1.865 habitantes según datos de 2009 del INE.

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 31.872,98 m² de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 88 viviendas.

Superficie: 31.872,98 m².

Situación: Se localiza al sur del núcleo urbano de Lominchar. Linderos:

Norte: Suelo rústico de reserva.

Sur: Suelo rústico de reserva.

Este: Suelo rústico de reserva.

Oeste: Suelo rústico de reserva y camino de Lominchar a Toledo.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: Alicia y Antonio Barrera Imedio.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2006 en el que se indica la aprobación de la consulta previa de viabilidad del P.A.U. "Las Lomas" en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 6 de marzo de 2006.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2006 relativo al trámite de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 151 de 25 de julio de 2006 y en el diario "ABC" de 21 de julio de 2006.

Consta igualmente certificado del Secretario, de fecha 24 de agosto de 2006, asegurando que no se han presentado otras alternativas técnicas.

Apertura de Plicas:

Se aporta acta suscrita por el Alcalde, Secretario y un testigo relativo al acto de apertura de plicas celebrado el 7 de septiembre de 2006.

Consta igualmente certificado del Secretario, de fecha 21 de septiembre de 2006, en el que se asegura que no se han presentado reclamaciones.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de septiembre de 2006 sobre aprobación por unanimidad del PAU por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2006.

Notificación a los municipios colindantes:

No consta en el expediente notificación a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

- Informe de fecha 29 de septiembre de 2006 de Aguas de Castilla la Mancha donde se indica: *"Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad... Con base en lo expuesto, Aguas de Castilla La Mancha informa: 1ª. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua"*
- Informe de **Aguas de Castilla-La Mancha** de fecha 7 de septiembre de 2006 relativo al saneamiento.
- Resolución de **Cultura** "Autorizable con condiciones" relativo a la afección al Patrimonio Histórico de fecha de 10 de abril de 2007
- Informe del **SESCAM** de fecha 15 de septiembre de 2006: Se recomienda dejar espacio para dotaciones asistenciales.
- Informe de la **Diputación Provincial** de fecha 21 de agosto de 2005, relativo a no afección a carreteras de su titularidad.

+DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR "LAS LOMAS"	
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación
INICIATIVA	Privada
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	31.872,98 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar
USO COMPATIBLE	Terciario y equipamiento en todas sus califc.

DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	27,61 viv./ha.	
EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR	0,42 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD NETA SECTOR	0,75 m ² /m ²	
USOS	Vivienda unifamiliar	17.867,19 m ²
	Equipamiento	3.110,11 m ²
	Sistemas generales	0,00 m ²
	Zonas verdes	3.248,07 m ²
	Red viaria	7.607,11m ²
	C.T	40,50 m ²

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Lominchar son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 15 de marzo de 1.994.

En el punto 2.2 de la Memoria Justificativa se establecen los fines y objetivos, que constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

"Del análisis de la información se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano.
- c) Legalización de las urbanizaciones.
- d) Previsión de suelo apto para urbanizar."

En el punto 2.3 "Justificación de las determinaciones" se realiza la siguiente apreciación :

*" **En nuestro caso hacemos uso del criterio de consolidación.** Basta la simple apreciación visual en el plano de justificación para constatar que las subáreas no consolidadas son bastante menores en todos los casos a un tercio de la superficie de cada una de las áreas consolidadas. Así, se ha procedido a la delimitación del casco estrictamente consolidado. Seguidamente se han delimitado aquellas áreas que están parcialmente consolidadas en un porcentaje superior a dos tercios De este modo, respetando las prescripciones legales, se garantiza disponibilidad de suelo urbano edificable para el crecimiento al que nos referimos con posibilidad de dotarlos de servicios urbanos."*

El punto 2.5 de la Memoria Justificativa se establecen las condiciones para la revisión o sustitución:

"De acuerdo con la legislación urbanística, tendrá vigencia indefinida. No obstante, deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- a) Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.
- b) Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal que, por sus características especiales, no encaje en el Planeamiento propuesto.
- c) Cuando resulten afectada por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta última.
- d) Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal."



En el documento de normas, cuando se aborda la revisión de las mismas se indica: "Se entiende por revisión del planeamiento general 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 o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente."

En el apartado 5, "Normas particulares para el suelo no urbanizable" entre los objetos se definen: "La preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano. Señalar medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje"

Resulta, por tanto, evidente que se produce un supuesto que obliga a la revisión del planeamiento general del municipio.

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 de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Lominchar para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
056 /07	PAU, PP y PU "EL CERRÓN"	191	573	74.429 m ²
289 /06	PAU, PP y PU "LAS LOMAS"	88	264	31.872 m ²
056 /09	PAU, mod puntual, PP y PU "EI JUNQUERAL"	86	258	29.638 m ²
	TOTALES	365	1095	135.939 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
146 /06	PAU, PP y PU "VISTAHERMOSA"	1.027	3.081	342.353 m ²
254 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LOS ALTOS DEL CARRIL"	60	180	23.008 m ²
013 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "UE-17"	58	174	21.946 m ²
291 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LA HUERTA"	166	498	22.215 m ²
173 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "LA UMBRÍA"	21	63	11.940 m ²
224 /06	PAU, PP y PU "Camino Real"	1.366	4.098	233.274,90 m ²
	TOTALES	2.698	8.094	654.736 m²

La agregación de los datos extractados totalizarían **3.063 viviendas**, **9.189 habitantes potenciales** (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.

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 que se detallan en el cuadro del apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, 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.



A este particular la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 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, ...". De igual forma 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 efecto establecido para ésta, procede anularlas".



Si del análisis del impacto del conjunto de todas las actuaciones, se dedujera que se ha producido tal revisión del planeamiento, 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.

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



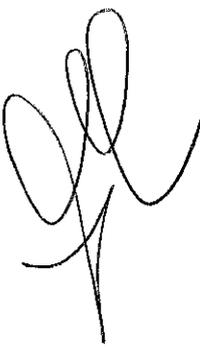
Estos preceptos imponen límites de carácter material al ejercicio de la potestad de planeamiento que opera modificaciones de ordenación estructural que, en caso de sobrepasarse, **precisan revisar el instrumento de planeamiento general del municipio.**

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



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

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



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

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

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

La STS de 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

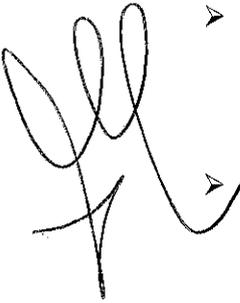
afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..."



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

A la vista de las sentencias transcritas 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 los PPM con las previsiones de las NNSS.

Al mismo tiempo consta en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, actualmente Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la remisión de distintos expedientes entre los años 2006 y 2007 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 3.063 viviendas, 9.189 habitantes potenciales (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.



La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 490 % de población potencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

Si analizamos la alternativa técnica, se vuelven a poner de manifiesto las conclusiones anteriormente expuestas. La modificación puntual propuesta, indica en sus antecedentes: *"Sin embargo, el espectacular crecimiento del tejido industrial y residencial que Lominchar ha experimentado en los últimos cinco años, ha provocado el progresivo agotamiento del suelo urbanizable disponible, y por tanto el desmesurado incremento de los precios del mercado inmobiliario, comprometiendo así el equilibrio urbanístico del territorio."* Situación que alarmaría de la necesidad de realizar un nuevo estudio del territorio para el término municipal de Lominchar.

Las Normas Subsidiarias Municipales, prevén suelo urbanizable para desarrollar, y varias unidades de ejecución en suelo urbano. Ha fecha de hoy **aún no han alcanzado un desarrollo pleno, e incluso en algunos sectores aún no se ha definido ninguna intención urbanística**, por lo que no se entiende la necesidad de reclasificar suelo rústico, al no quedar justificada la necesidad del mismo, y en caso de que esta necesidad se planteara, el primer paso sería a la vista de las nuevas situaciones que se plantean según se indica en el proyecto, el estudio de la alternativa técnica más adecuada a través de un Plan de Ordenación Municipal que recoja todas las necesidades.

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 Lominchar 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. 10 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, 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.- 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".

El Excmo Ayuntamiento de Lominchar ha tramitado vía PAU que consten en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, expedientes que tienen por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable (innovación de determinaciones de ordenación estructural). En concreto, 790.675,90 metros cuadrados para la construcción de 3063 viviendas y un crecimiento demográfico de 9189 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de población del 490 % junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales, tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada 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.

2.- En el punto 2.2 de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias "FINES Y OBJETIVOS" se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano
- c) Legalización de las urbanizaciones
- d) **Previsión de suelo apto para urbanizar.**

Estos cuatro puntos constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana.

En el punto 2.5 CONDICIONES PARA LA REVISIÓN O SUSTITUCIÓN se establece que las NN.SS. tendrán vigencia indefinida, aunque deberán ser revisadas en los siguientes casos:

a) Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.

b) Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal, que por sus características especiales, no encaje en el planeamiento propuesto.

c) Cuando resulten afectadas por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta última.

d) Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal

A la vista de la importancia de las innovaciones contenidas en este y otros PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, es evidente que:

1. Asistimos a una reconsideración del modelo de evolución urbana.

2. Nos encontramos ante uno de los supuestos que obligan a proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias actuales y, por tanto, a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

3.- Se debe considerar además la localización de este tipo de suelo que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se localiza una franja de terreno que seguirá clasificado como suelo no urbanizable entre el suelo urbano más próximo y la actuación propuesta, y en el que se desarrollan explotaciones ganaderas, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano, lejos del criterio de desarrollo sostenible que respecto a la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable se contiene a nivel reglamentario en el art. 106.2 RP y el relativo a la secuencia lógica del desarrollo y orden básico de prioridades señalados en los artículos 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP.

4.- Aguas de Castilla La Mancha informa en los siguientes términos: "Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad... Con base en lo expuesto, Aguas de Castilla La Mancha informa: 1ª. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua"

5.- Por otra parte es necesario apuntar la innecesidad de la reclasificación que se pretende mediante el PPM cuando aún tanto las unidades de actuación de suelo urbano como los distintos sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS se encuentran pendiente de desarrollo y consolidación, sin que se



desprenda justificación alguna de la modificación en los términos del art. 39.7 TRLOTAU, haciendo innecesaria la facultad excepcional prevista en el art. 57.2 RP sobre reclasificación de suelo rústico reconocida a los PPM.

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 **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "LAS LOMAS", PROMOVIDO POR ANTONIO BARRERA IMEDIO Y ALICIA BARRERA IMEDIO.**, 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.

6. LOMINCHAR EXP 056/07 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "EL CERRON", POLIGONO 02, PARCELA 18 Y POLIGONO 03, PARCELA 05, PROMOVIDO POR HERMANOS GARCÍA MARTÍN

El ponente de la comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación:



ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 15 de marzo de 1994

Población: 1.865 habitantes según datos de 2009 del INE.

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 74.429,92 m² de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 191 viviendas.

Superficie: 74.429,92 m².

Situación: Se localiza al norte del núcleo urbano de Lominchar. Linderos:

Norte: Suelo rústico de reserva.

Sur: Urbanización de próxima construcción y Suelo rústico de reserva.

Este: Suelo rústico de reserva.

Oeste: Suelo rústico de reserva.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: "Hermanos García Martín".

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 15 de marzo de 2006 en el que se indica la aprobación de la consulta previa de viabilidad del P.A.U. "El Cerrón" en sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 06 de marzo de 2006.

Trámite de información pública:

Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 249 de 30 de noviembre de 2006 y en el diario "ABC" de 04 de noviembre de 2006.

Apertura de Plicas:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de enero de 2007 relativo al acto de apertura de plicas celebrado en esa misma fecha. Según se indica, no se presentan otras alternativas técnicas aceptándose la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica presentada por "Hermanos García Martín".

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 14 de enero de 2009 sobre aprobación inicial del PAU "El Cerrón" por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 de diciembre de 2008.

Notificación a los municipios colindantes:

No consta en el expediente notificación a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

Resolución de 08-08-2008, de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Toledo, sobre la evaluación ambiental del PAU "El Cerrón" donde se resuelve que no es necesario someterla a un procedimiento reglado de evaluación ambiental, además entre otros aspectos se indica:

"Previo a la aprobación definitiva de la reclasificación, será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de los nuevos usos. Para ello se deberá cumplir el informe vinculante que a estos efectos emita la Dirección General del Agua."

- Informe favorable de la **Consejería de Cultura** de fecha 13 de noviembre de 2007.
- Informe del **SESCAM** de fecha 13 de noviembre de 2006, en el que se recomienda dejar espacio para dotaciones asistenciales.
- Informe favorable de la **Consejería de Educación y Ciencia** de fecha 13 de noviembre de 2006.
- Informe de la **Consejería de Bienestar Social** con referencia al cumplimiento de la normativa de Accesibilidad de fecha 24 de abril de 2007 donde se realizan varias indicaciones.
- Informe de la Excm. Diputación de Toledo de fecha 20 de noviembre de 2006 donde informa favorablemente con regencia a la afección a la carretera CM-4004 dependiente de la misma.
- Informe de Aguas de Castilla La Mancha de fecha 26 de enero de 2007 donde se indica : *"Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas, no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua".*



DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR "EL CERRÓN"		
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva	
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU	
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación	
INICIATIVA	Privada	
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	74.429,92 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar	
USO COMPATIBLE	Terciario y equipamiento en todas sus calif.	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	26,66 viv./ha.	
EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR	0,41 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD NETA SECTOR	0,75 m ² /m ²	
USOS	Vivienda unifamiliar	40.406,29 m ²
	Equipamiento	6.142,48 m ²
	Sistemas generales	4.476,85 m ²
	Zonas verdes	7.184,96 m ²
	Red viaria	16.157,70 m ²
	C.T	61,64 m ²

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Lominchar son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 15 de marzo de 1.994.

En el punto 2.2 de la Memoria Justificativa se establecen los fines y objetivos, que constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

"Del análisis de la información se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano.
- c) Legalización de las urbanizaciones.
- d) Previsión de suelo apto para urbanizar."

En el punto 2.3 "Justificación de las determinaciones" se realiza la siguiente apreciación :

" En nuestro caso hacemos uso del criterio de consolidación. Basta la simple apreciación visual en el plano de justificación para constatar que las subáreas no consolidadas son bastante menores

en todos los casos a un tercio de la superficie de cada una de las áreas consolidadas. Así, se ha procedido a la delimitación del casco estrictamente consolidado. Seguidamente se han delimitado aquellas áreas que están parcialmente consolidadas en un porcentaje superior a dos tercios De este modo, respetando las prescripciones legales, se garantiza disponibilidad de suelo urbano edificable para el crecimiento al que nos referimos con posibilidad de dotarlos de servicios urbanos."

El punto 2.5 de la Memoria Justificativa se establecen las condiciones para la revisión o sustitución:

"De acuerdo con la legislación urbanística, tendrá vigencia indefinida. No obstante, deberán ser revisadas en los siguientes casos:

a) Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.

b) **Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal que, por sus características especiales, no encaje en el Planeamiento propuesto.**

c) Cuando resulten afectada por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta última.

d) Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal."

En el documento de normas, cuando se aborda la revisión de las mismas se indica: "Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de las estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente."

En el apartado 5, "Normas particulares para el suelo no urbanizable" entre los objetos se definen: "La preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano. Señalar medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje"

Resulta, por tanto, evidente que se produce un supuesto que obliga a la revisión del planeamiento general del municipio.

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 de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Lominchar para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
056 /07	PAU, PP y PU "EL CERRÓN"	191	573	74.429 m ²
289 /06	PAU, PP y PU "LAS LOMAS"	88	264	31.872 m ²
056 /09	PAU, mod puntual, PP y PU "EL JUNQUERAL"	86	258	29.638 m ²
	TOTALES	365	1095	135.939 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:



Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
146 /06	PAU, PP y PU "VISTAHERMOSA"	1.027	3.081	342.353 m ²
254 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LOS ALTOS DEL CARRIL"	60	180	23.008 m ²
013 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "UE-17"	58	174	21.946 m ²
291 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LA HUERTA"	166	498	22.215 m ²
173 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "LA UMBRÍA"	21	63	11.940 m ²
224 /06	PAU, PP y PU "Camino Real"	1.366	4.098	233.274,90 m ²
	TOTALES	2.698	8.094	654.736 m²

La agregación de los datos extractados totalizarían **3.063 viviendas**, **9.189 habitantes potenciales** (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.

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 que se detallan en el cuadro del apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, 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.

A este particular la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 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, ...". De igual forma 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".

Si del análisis del impacto del conjunto de todas las actuaciones, se dedujera que se ha producido tal revisión del planeamiento, 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.

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

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

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

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

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

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

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



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

La STS de 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."

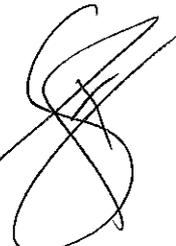
La STS de 20/05/2003: "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido 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 si misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: "*La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*" Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78

- Los fundamentos de las sentencias transcritas atienden a elementos definitorios del modelo territorial aunque no se afecte a todo el término municipal tales como las dimensiones de la superficie de suelo que se pretende reclasificar por comparación con el suelo urbanizable ya clasificado por el instrumento de planeamiento general, al incremento del número de viviendas y a la creación o necesidad de infraestructuras o sistemas generales.

A la vista de las sentencias transcritas 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 los PPM con las previsiones de las NNSS.



Al mismo tiempo consta en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, actualmente Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la remisión de distintos expedientes entre los años 2006 y 2007 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnicas pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 3.063 viviendas, 9.189 habitantes potenciales (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.



La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 490 % de población potencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

Si analizamos la alternativa técnica, se vuelven a poner de manifiesto las conclusiones anteriormente expuestas. La modificación puntual propuesta, indica en sus antecedentes: *"Sin embargo, el espectacular crecimiento del tejido industrial y residencial que Lominchar ha experimentado en los últimos cinco años, ha provocado el progresivo agotamiento del suelo urbanizable disponible, y por tanto el desmesurado incremento de los precios del mercado inmobiliario, comprometiendo así el equilibrio urbanístico del territorio."* Situación que alarmaría de la necesidad de realizar un nuevo estudio del territorio para el término municipal de Lominchar.

Las Normas Subsidiarias Municipales, prevén suelo urbanizable para desarrollar, y varias unidades de ejecución en suelo urbano. Ha fecha de hoy **aún no han alcanzado un desarrollo pleno, e incluso en algunos sectores aún no se ha definido ninguna intención urbanística**, por lo que no se entiende la necesidad de reclasificar suelo rústico, al no quedar justificada la necesidad del mismo, y en caso de que esta necesidad se planteara, el primer paso sería a la vista de las nuevas situaciones que se plantean según se indica en el proyecto, el estudio de la alternativa técnica más adecuada a través de un Plan de Ordenación Municipal que recoja todas las necesidades.

En informe de fecha 17 de junio de 2010 el arquitecto municipal indica *"Que actualmente están urbanizadas las UE 1 y 13. Que actualmente están incursos en procedimiento urbanístico las UE 2, 5, 6, 8, 9 y 17. Que se estima que todas las actuaciones anteriores suponen un porcentaje aproximado del 70% del total del suelo urbanizable contemplado en las NNSS"*.

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 Lominchar 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 10 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, 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.- 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".

El Excmo Ayuntamiento de Lominchar ha tramitado vía PAU que consten en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, expedientes que tienen por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable (innovación de determinaciones de ordenación estructural). En concreto, 790.675,90 metros cuadrados para la construcción de 3063 viviendas y un crecimiento demográfico de 9189 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de población del 490 % junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales, tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada 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.

2.- En el punto 2.2 de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias "FINES Y OBJETIVOS" se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano
- c) Legalización de las urbanizaciones
- d) **Previsión de suelo apto para urbanizar.**

Estos cuatro puntos constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana.

En el punto 2.5 CONDICIONES PARA LA REVISIÓN O SUSTITUCIÓN se establece que las NN.SS. tendrán vigencia indefinida, aunque deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- a) *Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.*
- b) **Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal, que por sus características especiales, no encaje en el planeamiento propuesto.**
- c) *Cuando resulten afectadas por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta última.*
- d) *Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal*

A la vista de la importancia de las innovaciones contenidas en este y otros PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, es evidente que:

1. Asistimos a una reconsideración del modelo de evolución urbana.
2. Nos encontramos ante uno de los supuestos que obligan a proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias actuales y, por tanto, a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.
- 3.- Por otra parte es necesario apuntar la innecesidad de la reclasificación que se pretende mediante el PPM cuando aún tanto las unidades de actuación de suelo urbano como los distintos sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS se encuentran pendiente de desarrollo y consolidación, sin que se desprenda justificación alguna de la modificación en los términos del art. 39.7 TRLOTAU.

En informe de fecha 17 de junio de 2010 el arquitecto municipal indica "Que actualmente están urbanizadas las UE 1 y 13. Que actualmente están incursos en procedimiento urbanístico las UE 2, 5, 6, 8, 9 y 17. Que se estima que todas las actuaciones anteriores suponen un porcentaje aproximado del 70% del total del suelo urbanizable contemplado en las NNSS".

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 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "EL CERRÓN", POLÍGONO 02, PARCELA 18 Y POLÍGONO 03, PARCELA 05, PROMOVIDO POR HERMANOS GARCÍA MARTÍN., 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. LOMINCHAR EXP 056/09 PL. PAU, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 8 PARCELAS 357, 358, 359, 360 y 361 "EL JUNQUERAL", PROMOVIDO POR PROMOCIONES TOLEGON S.L.

El ponente de la comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación:

ANTECEDENTES.-

Planeamiento: NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial en fecha de 15 de marzo de 1.994

Población: 1.865 habitantes según datos de 2009 del INE.

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 29.638,86 m² de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 86 viviendas.

Superficie: 29.638,86 m².

Situación: Se localiza al noroeste del núcleo urbano de Lominchar. Linderos:
Norte: Suelo rústico de reserva y camino del Río.



Sur: Suelo rústico de reserva.
Este: Suelo rústico de reserva.
Oeste: Polideportivo Municipal.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador: "Promociones TOLEGÓN SL".

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

No consta en el expediente.

Trámite de información pública:

Se adjuntan certificado del Secretario donde se indica la publicación de los anuncios en el D.O.C.M. de fecha 09 de abril de 2008 y en el diario "TRIBUNA DE TOLEDO" de 18 de abril de 2008.

Apertura de Plicas:

No consta en el expediente.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 09 de febrero de 2009 sobre aprobación inicial del PAU "El Junquera" por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 04 de diciembre de 2008.

Notificación a los municipios colindantes:

No consta en el expediente notificación a los municipios colindantes.

Informes sectoriales:

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

- Informe de fecha 12 de mayo de 2008 de Aguas de Castilla la Mancha donde se indica: *"Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad... Con base en lo expuesto, Aguas de Castilla La Mancha informa: 1ª. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua"*
- Informe del **SESCAM** de fecha 03 de abril de 2008, en el que se recomienda dejar espacio para dotaciones asistenciales.
- Informe favorable de la **Consejería de Educación y Ciencia** de fecha 08 de abril de 2008.
- Informe favorable de la **Consejería Cultura** de fecha 30 de junio de 2008.
- Informe de la **Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda** de fecha 13 de junio de 2008, donde se indica que no existe afección a carreteras de titularidad autonómica según la documentación presentada.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR "EL JUNQUERAL"		
CLASE DE SUELO	Estado original Suelo Rústico de Reserva	
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU	
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación	
INICIATIVA	Privada	
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	29.638,86 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar	
USO COMPATIBLE	Terciario y equipamiento en todas sus calific.	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	29,51 viv./ha.	
EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR	0,52 m ² /m ²	
EDIFICABILIDAD NETA SECTOR	1,00 m ² /m ²	
USOS	Vivienda unifamiliar	15.222,07 m ²
	Equipamiento	3.048,49 m ²
	Sistemas generales	500,00 m ²
	Zonas verdes	3.069,00 m ²
	Red viaria	7.750,10 m ²
	C.T	49,20 m ²

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.

El Planeamiento general vigente en Lominchar son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 15 de marzo de 1.994.

En el punto 2.2 de la Memoria Justificativa se establecen los fines y objetivos, que constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

"Del análisis de la información se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano.
- c) Legalización de las urbanizaciones.
- d) Previsión de suelo apto para urbanizar."

En el punto 2.3 "Justificación de las determinaciones" se realiza la siguiente apreciación :



" En nuestro caso hacemos uso del criterio de consolidación. Basta la simple apreciación visual en el plano de justificación para constatar que las subáreas no consolidadas son bastante menores en todos los casos a un tercio de la superficie de cada una de las áreas consolidadas. Así, se ha procedido a la delimitación del casco estrictamente consolidado. Seguidamente se han delimitado aquellas áreas que están parcialmente consolidadas en un porcentaje superior a dos tercios De este modo , respetando las prescripciones legales, se garantiza disponibilidad de suelo urbano edificable para el crecimiento al que nos referimos con posibilidad de dotarlos de servicios urbanos."

El punto 2.5 de la Memoria Justificativa se establecen las condiciones para la revisión o sustitución:

"De acuerdo con la legislación urbanística, tendrá vigencia indefinida. No obstante, deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- a) Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.*
- b) Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal que, por sus características especiales, no encaje en el Planeamiento propuesto.*
- c) Cuando resulten afectada por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta última.*
- d) Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal."*

En el documento de normas, cuando se aborda la revisión de las mismas se indica: *"Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de las estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente."*

En el apartado 5, "Normas particulares para el suelo no urbanizable" entre los objetos se definen: "La preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano. Señalar medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje"

Resulta, por tanto, evidente que se produce un supuesto que obliga a la revisión del planeamiento general del municipio.

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 de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Lominchar para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
056 /07	PAU, PP y PU "EL CERRÓN"	191	573	74.429 m ²
289 /06	PAU, PP y PU "LAS LOMAS"	88	264	31.872 m ²
056 /09	PAU, mod puntual, PP y PU "EI JUNQUERAL"	86	258	29.638 m ²
	TOTALES	365	1095	135.939 m²

Además se han informado ya por la Comisión los siguientes desarrollos residenciales con reclasificación de suelo rústico de reserva:

Expediente	Denominación	Nº viviendas	Habitantes potenciales	Superficie Bruta
146 /06	PAU, PP y PU "VISTAHERMOSA"	1.027	3.081	342.353 m ²
254 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LOS ALTOS DEL CARRIL"	60	180	23.008 m ²
013 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "UE-17"	58	174	21.946 m ²
291 /06	PAU, mod puntual, PP y PU "LA HUERTA"	166	498	22.215 m ²
173 /07	PAU, mod puntual, PP y PU "LA UMBRÍA"	21	63	11.940 m ²
224 /06	PAU, PP y PU "Camino Real"	1.366	4.098	233.274,90 m ²
	TOTALES	2.698	8.094	654.736 m²

La agregación de los datos extractados totalizarían **3.063 viviendas, 9.189 habitantes potenciales** (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.

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 que se detallan en el cuadro del apartado PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOMINCHAR Y EVOLUCIÓN POSTERIOR y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, 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.

A este particular la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 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, ...**". De igual forma 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".

Si del análisis del impacto del conjunto de todas las actuaciones, se dedujera que se ha producido tal revisión del planeamiento, 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.

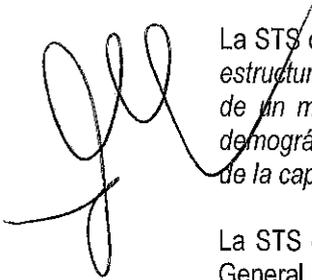


El art. 54.3 RP establece que los PP pueden modificar determinaciones urbanísticas de OE justificándose en las **directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente POM** y el art. 57.2 RP configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter **excepcional**,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

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

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

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



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

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

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

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

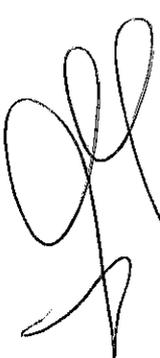


- Los fundamentos de las sentencias transcritas atienden a elementos definitorios del modelo territorial aunque no se afecte a todo el término municipal tales como las dimensiones de la superficie de suelo que se pretende reclasificar por comparación con el suelo urbanizable ya clasificado por el instrumento 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 los PPM con las previsiones de las NNSS.



Al mismo tiempo consta en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la remisión de distintos expedientes entre los años 2006 y 2007 correspondientes a distintas actuaciones de transformación urbanística mediante Programas de Actuación Urbanizadora que mediante los PPM incorporados en sus distintas Alternativa Técnica pretenden innovaciones de ordenación estructural, en particular, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial. En concreto la agregación de los datos extractados totalizan 3.063 viviendas, 9.189 habitantes potenciales (a una media de 3 habitantes por vivienda) y una superficie de suelo reclasificada de 790.675,90 metros cuadrados.



La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 490 % de población potencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, evitando la necesidad de un POM.

Si analizamos la alternativa técnica, se vuelven a poner de manifiesto las conclusiones anteriormente expuestas. La modificación puntual propuesta, indica en sus antecedentes: *"Sin embargo, el espectacular crecimiento del tejido industrial y residencial que Lominchar ha experimentado en los últimos cinco años, ha provocado el progresivo agotamiento del suelo urbanizable disponible, y por tanto el desmesurado incremento de los precios del mercado inmobiliario, comprometiendo así el equilibrio urbanístico del territorio."* Situación que alarmaría de la necesidad de realizar un nuevo estudio del territorio para el término municipal de Lominchar.

Las Normas Subsidiarias Municipales, prevén suelo urbanizable para desarrollar, y varias unidades de ejecución en suelo urbano. Ha fecha de hoy **aún no han alcanzado un desarrollo pleno, e incluso en algunos sectores aún no se ha definido ninguna intención urbanística**, por lo que no se entiende la necesidad de reclasificar suelo rústico, al no quedar justificada la necesidad del mismo, y en caso de que esta necesidad se planteara, el primer paso sería a la vista de las nuevas situaciones que se plantean según se indica en el proyecto, el estudio de la alternativa técnica más adecuada a través de un Plan de Ordenación Municipal que recoja todas las necesidades.

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 Lominchar 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. 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento en la Transparencia en la Actividad 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.- 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".

El Excmo Ayuntamiento de Lominchar ha tramitado vía PAU que consten en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, expedientes que tienen por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable (innovación de determinaciones de ordenación estructural). En concreto, 790.675,90 metros cuadrados para la construcción de 3063 viviendas y un crecimiento demográfico de 9189 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de población del 490 % junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales, tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada 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.

2.- En el punto 2.2 de la memoria justificativa de las Normas Subsidiarias "FINES Y OBJETIVOS" se concluyen las necesidades a tener en cuenta al establecer los criterios de ordenación y que se convierten en objetivos prioritarios:

- a) Necesidad de ampliación del núcleo industrial existente al NE.
- b) Disponibilidad moderada de suelo urbano
- c) Legalización de las urbanizaciones
- d) **Previsión de suelo apto para urbanizar.**

Estos cuatro puntos constituyen las directrices que resultan del modelo de evolución urbana.

En el punto 2.5 CONDICIONES PARA LA REVISIÓN O SUSTITUCIÓN se establece que las NN.SS. tendrán vigencia indefinida, aunque deberán ser revisadas en los siguientes casos:

- a) *Cuando el incremento de población supere el número de habitantes previsible y no sea posible satisfacer la demanda de suelo.*
- b) **Cuando se presente una actuación importante y de interés municipal, que por sus características especiales, no encaje en el planeamiento propuesto.**
- c) *Cuando resulten afectadas por las determinaciones de una figura de planeamiento de rango superior. Se revisará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta última.*
- d) *Cuando se presentase alguna circunstancia que a juicio de la Corporación y con preceptiva consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo, aconseje la revisión de las determinaciones propuestas, o su sustitución por unas Normas Subsidiarias modificadas o Plan General Municipal*

A la vista de la importancia de las innovaciones contenidas en este y otros PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, es evidente que:

1. Asistimos a una reconsideración del modelo de evolución urbana.
2. Nos encontramos ante uno de los supuestos que obligan a proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias actuales y, por tanto, a la redacción de un Plan de Ordenación Municipal.

3.- Aguas de Castilla La Mancha informa en los siguientes términos: *"Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con los recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad... Con base en lo expuesto, Aguas de Castilla La Mancha informa: 1ª. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua"*

4.- Por otra parte es necesario apuntar la innecesariedad de la reclasificación que se pretende mediante el PPM cuando aún tanto las unidades de actuación de suelo urbano como los distintos sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS se encuentran pendiente de desarrollo y consolidación, sin que se desprenda justificación alguna de la modificación en los términos del art. 39.7 TRLOTAU.

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 **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 8 PARCELAS 357, 358, 359, 360 y 361 "EL JUNQUERAL", PROMOVIDO POR PROMOCIONES TOLEGON S.L.**, 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.

8 PALOMEQUE EXP 323/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN " LOS TORREJONES" PARA USO GLOBAL RESIDENCIAL PROMOVIDO POR HABITAT HISPANIA P.I, S.L.

El ponente de la comisión procede a la exposición del informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos, y que se recoge a continuación:

ANTECEDENTES.-

Planeamiento. NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 13/12/1984.

Población. 917 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto. Reclasificación de suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección para desarrollo residencial.

Superficie. 316.927 m²

Situación. Norte: Camino de la Fuenlabrada
Sur: Arroyo de los Torrejones y casco urbano.
Este: Camino de Palomeque a El Viso de San Juan.
Oeste: Camino de Palomeque a Casarrubios del Monte.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador Habitat Hispania P.I, S.L

TRAMITACIÓN.-

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Palomeque, ha sido el previsto en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU, destacando del mismo, en resumen, los siguientes trámites:

Consulta previa de Viabilidad:

En cuanto a la consulta previa de viabilidad consta en el expediente Acta de la sesión extraordinaria del pleno del Ayuntamiento de Palomeque celebrada el día 16 de diciembre de 2005 donde se acuerda DECLARAR VIABLE dicha actuación urbanizadora.

Trámite de información pública:

Consta la realización del trámite de información pública con fechas: publicación en el El Día de Toledo 22/12/2005 y DOCM nº 256 de 22/12/2005.

Se acompaña Certificado de Sr. Secretario interventor del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones a la alternativa técnica de fecha 16/11/2006.

Acto de apertura de plicas:

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 02 de febrero de 2006.

Acto de apertura de plicas:

Consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2006 sobre aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial, por el Ayuntamiento de Palomeque en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2006 y sobre elección de la proposición jurídico-económica presentada por Habitat Hispania Promociones Industriales S.L.

Informes sectoriales:

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

- Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 16 de octubre de 2007 sobre adecuación a la evaluación ambiental previa de la modificación puntual de las NNS de Palomeque (Toledo) – PAU Los Torrejones. En informe anterior de fecha 16 de enero de 2007 Evaluación ambiental Preliminar se realiza la siguiente recomendación previa : *“Debería tenerse en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados en la Comarca de la Sagra, 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 la Naturaleza. Teniendo en cuenta lo anterior, y con el objeto de no destruir el hábitat de especies vulnerables y conseguir un desarrollo proporcionado y sostenible de los municipios de la comarca de la Sagra se debería llevar a cabo las siguientes medidas: Realizar un Plan Supramunicipal de Ordenación de la comarca de la Sagra; Realizar un Plan de Ordenación Municipal para el municipio de Palomeque.”*



- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 20 de diciembre de 2006. Informe autorizable con condiciones.
- Informe Dirección General de Ferrocarriles de fecha 21 de julio de 2006.
- Informe de la Dirección General del Agua de fecha 04 de diciembre de 2008 donde se informa: *"La disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el Sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua."*
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 10 de agosto de 2006, donde se informa DESFAVORABLEMENTE la actuación propuesta.
- Certificado de la secretaria del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2006 donde se indica que no se ha obtenido respuesta ni alegación alguna en la fase de concertación interadministrativa de los siguientes municipios: El Viso de San Juan, Cedillo del Condado, Lominchar y Chozas de Canales.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado de la Sra. Secretaria Interventora del Ayuntamiento de fecha 16/11/2006 sobre aprobación inicial del PAU "Los Torrejones", presentado por Habitat Hispania P.I, S.L en sesión ordinaria de pleno de fecha 15 de septiembre de 2006.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial

FICHA URBANÍSTICA SECTOR "LOS TORREJONES"	
CLASE DE SUELO	Urbanizable o apto para urbanizar
PLANEAMIENTO GENERAL	PAU
PLANEAMIENTO DE DETALLE	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Proyecto de Reparcelación
INICIATIVA	Privada
SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO	316.927 m ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	28.295 m ²
SUPERFICIE NETA ÁREA DE REPATO	288.632 m ²
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial plurifamiliar y unifamiliar. Tipo AB – AD –AP – AG - AS
USO COMPATIBLE	Terciario y equipamiento en todas sus clasificaciones
USO PROHIBIDO	Industrial
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	30 viv./ha.
EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR	0,4 m ² /m ²
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	Equipamiento – 1524 m ² Red viaria - 12.347 m ² D.P. Hidráulico – 5880 m ² Vía Pecuaria - 8.544 m ²
OTRAS DETERMINACIONES	
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	854 viviendas
NÚMERO DE HABITANTES	3,5 hab./vivienda
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	50.040 m ²
VIV. UNIFAMILIAR EN MANZANA	28.826 m ²
VIV. UNIF. AD/AP	49.300 m ²
VIV. UNIF. AS/AP	25.447 m ²
TERCIARIO	6.454 m ²

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALOMEQUE

El planeamiento general vigente en Palomeque son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU en fecha 13/12/1984.

El municipio inicia tramitación del Plan de Ordenación Municipal con fecha 17/03/2005, continuando su tramitación 5 años después.

En el análisis del núcleo urbano que realizan las NNSS se indica:

"Aunque no se distingue hasta ahora otra entidad de población que la villa de Palomeque propiamente dicha, la realidad física muestra en la actualidad otra serie de núcleo claramente diferenciados, que se han consolidado desde la 2ª mitad de los años 70 hasta nuestros días, de una forma algo esporádica y ante una demanda importante de viviendas unifamiliares en general de segunda residencia".

Extensión núcleo principal: 11 Ha.

Extensión urbanizaciones : 67,5 Ha. (14 polígonos)

No se establece un modelo de crecimiento estudiado. Se clasifica el suelo de la siguiente manera, Suelo Urbano, Suelo apto para la Urbanización o Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Pero en el documento de avance "Criterios y Objetivos de Planeamiento" se indica: "Los problemas urbanísticos considerados de primera necesidad y a los que habría que darle prioridad sería: Concentrar la inversión en el actual suelo urbano sin ampliar nada éste, **ni prever suelo Urbanizable**. Llegar a los necesarios convenios con los propietarios de parcelas y viviendas para consolidar lo existente, dotándolos de todos los servicios urbanísticos necesarios y mejorar la calidad ambiental".

En el documento 2 de las NNSS Memoria Justificativa "Justificación de las determinaciones de estas normas respecto a la clasificación del suelo" se indica: "La clasificación del suelo como urbanizable se ha utilizado únicamente para cubrir las necesidades de equipamiento de las urbanizaciones y de las posibles necesidades del casco, para ello se han aprovechado las propiedades municipales, en la búsqueda de una mayor factibilidad de las normas".

Se recuerda, que el amplio número de urbanizaciones que salpican el término municipal se clasifican como suelo urbano y se indica a este respecto *"Este criterio no supone, sin embargo, que la administración actuante asuma las obligaciones de los promotores de las urbanizaciones privadas. La clasificación de las actuaciones marginales como urbanas va acompañada de una serie de garantías para que los actuales propietarios asuman el cumplimiento de las obligaciones de los promotores: Financiación de las obras de urbanización, cesión de terrenos para dotaciones ..."* todos ellos criterios del suelo urbanizable.

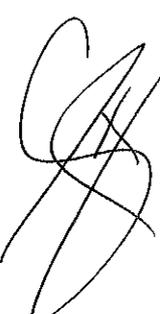
Las superficies previstas con referencia a la clasificación son:

CLASIFICACIÓN / ZONA	SUPERFICIE	%
Suelo urbano Casco	9,60 Ha.	0,45 %
Suelo urbano Polígonos	68,93 Ha.	3,24 %
Suelo No Urbanizable	1393,47 Ha.	65,64 %
Suelo No urbanizable Protegido	651 Ha.	30,67 %
TOTAL	2123 Ha.	

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o "Suelo Rústico de Reserva" aunque presente en la zona norte una superficie clasificada como "Suelo rústico no urbanizable protegido", dejando muy claro las NNSS que "EL suelo no urbanizable deberá mantener el carácter de rural y potenciar las actividades agrícolas y ganaderas".

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 369 habitantes, previendo un "techo futuro de 1.095 habitantes. Según datos el INE 2009, la población de Palomeque se estima en 917 habitantes.

INADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PP AL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NNSS



A la vista de la tramitación de las modificación del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, 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**.

A efectos de distinguir entre modificación y revisión del planeamiento, al tratarse de conceptos jurídicos indeterminados, se aportan distintas sentencias del TS y de TSJ. La jurisprudencia del Tribunal Supremo y de distintos Tribunales Superiores de Justicia, al hilo de la casuística enjuiciada, ha perfilado los conceptos de modificación y revisión del planeamiento, citándose respecto de la revisión las siguientes resoluciones:



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

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



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

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



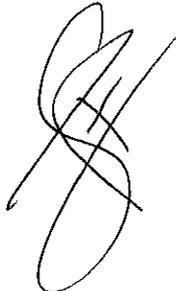
La STS de 19/05/2003: "La parte recurrente sostiene que ha tenido lugar una revisión del Plan porque la modificación sólo afecta a la clasificación como suelo urbanizable de una pequeña parte del territorio del término municipal, pero esta afirmación aparece desmentida por la prueba pericial practicada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

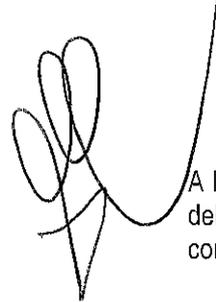
La STS de 20/05/2003: "... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), **contempladas en su conjunto como es lógico**, llevan 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 los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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



A la vista de las sentencias transcritas a efectos de verificar si el PP 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.

El suelo incluido en el ámbito de actuación se clasifica en su mayor extensión como suelo no urbanizable o "Suelo Rústico de Reserva", en la zona norte de la superficie propuesta existe suelo clasificado como "Suelo rústico no urbanizable protegido". Las NNSS establecen de forma muy clara que "El suelo no urbanizable deberá mantener el carácter de rural y potenciar las actividades agrícolas y ganaderas".

La actuación objeto de estudio propone urbanizar una extensión de 31,69 Ha. Si tenemos en cuenta que en la actualidad la superficie de suelo urbano total del municipio es de 78,53 Ha., esta actuación supone un incremento del 40,35 % del suelo urbano para un sector con destino exclusivamente Residencial.

Indicar además que el en documento 3 de las NNSS dentro de las ordenanzas particulares para el suelo urbano, se definen como tipología edificatoria únicamente viviendas unifamiliar bien adosadas o aisladas limitadas a 2 alturas, no se recoge en ningún momento la calificación "residencial plurifamiliar".

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 369 habitantes, previendo un "techo futuro de 1.095 habitantes. Según datos el INE 2009, la población de Palomeque se estima en 917 habitantes.

Se deduce por tanto que se está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, teniendo en cuenta además que desde el 2005 se encuentra un Plan de Ordenación Municipal en tramitación que a fecha de hoy no se ha resuelto.



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 Palomeque es un Plan Parcial 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. 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento en la Transparencia en la Actividad 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.- 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".

2.- El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Palomeque son unas NNSS aprobadas en 1984. En las mismas el suelo se clasifica de la siguiente manera, Suelo Urbano, Suelo apto para la Urbanización o Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

En el documento de avance "Criterios y Objetivos de Planeamiento" se indica: "Los problemas urbanísticos considerados de primera necesidad y a los que habría que darle prioridad sería: Concentrar la inversión en el actual suelo urbano sin ampliar nada éste, ni prever suelo Urbanizable. Llegar a los necesarios convenios con los propietarios de parcelas y viviendas para consolidar lo existente, dotándolos de todos los servicios urbanísticos necesarios y mejorar la calidad ambiental".

En el documento 2 de las NNSS Memoria Justificativa "Justificación de las determinaciones de estas normas respecto a la clasificación del suelo" se indica: "La clasificación del suelo como urbanizable se ha utilizado únicamente para cubrir las necesidades de equipamiento de las urbanizaciones y de las posibles necesidades del casco, para ello se han aprovechado las propiedades municipales, en la búsqueda de una mayor factibilidad de las normas". Lo que nos indica que indirectamente no se establecen sectores concretos de suelo urbanizable que posibiliten el desarrollo del municipio a largo plazo, aspecto que se confirma al observar la documentación gráfica del planeamiento, el único objetivo de la norma es la "consolidación" de todas los polígono en los que ya se ha desarrollado actividad urbanística, sin más previsión.

Se introduce una nueva tipología de edificación, "Plurifamiliar" que hasta ahora no se había contemplado para el desarrollo del municipio y así se habla en la memoria del Plan Parcial :

"Establecimiento de vivienda con tipología plurifamiliar-unifamiliar y unifamiliar de baja altura con dos plantas más ático o bajo cubierta; distribuida en grandes manzanas que permitan la creación de espacios libres en su interior, optimizando la ocupación del suelo y la infraestructura necesaria."

Si comparamos superficies, la actuación objeto de estudio propone urbanizar una extensión de 31,69 Ha., si tenemos en cuenta que en la actualidad la superficie de suelo urbano total del municipio es de 78,53 Ha. , esta actuación supone un incremento del 40,35 % del suelo urbano para un sector con destino Residencial.

Con referencia a la población, a la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 369 habitantes, previendo un "techo futuro de 1.095 habitantes" en las previsiones de las NNSS. Según datos el INE 2009, la población de Palomeque se estima en 917 habitantes, 25 años después aún no se han completado las previsiones. El proyecto propone un incremento de 854 viviendas y si consideramos su estimación de 3,5 hab./vivienda, esto supone una previsión de crecimiento de 2.989 habitantes, es decir un 325% de aumento de población.

3.- Por otra parte se considera procedente volver a citar el informe de evaluación ambiental preliminar donde se indica:

"Debería tenerse en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados en la Comarca de la Sagra, 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 la Naturaleza. Teniendo en cuenta lo anterior, y con el objeto de no destruir el hábitat de especies vulnerables y conseguir un desarrollo proporcionado y sostenible de los municipios de la comarca de la Sagra se debería llevar a cabo las siguientes medidas: Realizar un Plan Supramunicipal de Ordenación de la comarca de la Sagra; Realizar un Plan de Ordenación Municipal para el municipio de Palomeque."

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 **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "LOS TORREJONES" PARA USO GLOBAL RESIDENCIAL.**, 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.

SUELO RÚSTICO

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

9. LA PUEBLA DE ALMORADIEL. EXPTE. 11/11 SNU. EQUIPO EMISOR PARA RADIODIFUSIÓN CON ANTENAS TRANSMISORAS Y EQUIPOS EMISORES, PROMOVIDO POR UNIPREX SAU

Visto el expediente tramitado por el que **UNIPREX SAU** solicita la calificación urbanística para la instalación de **EQUIPO EMISOR PARA RADIODIFUSIÓN CON ANTENAS TRANSMISORAS Y EQUIPOS EMISORES** localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE ALMORADIEL**, Polígono 14, parcela 324, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación interesada, 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 o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos:



- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Según escrito de este organismo de fecha 26 de julio de 2010 se realiza requerimiento de anexo de documentación complementaria para proceder a la autorización del proyecto citado.

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, 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 art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel 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).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29.6 RSR, y los art. 11.1 de la ITP la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales en función del uso.

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.

10. MALPICA DE TAJO. EXPTE. 2/10 SNU. CANTERA Y PLANTA DE TRATAMIENTO, PROMOVIDO POR ROMO TALAVERA,S.L.

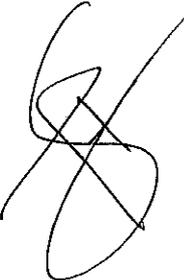
Visto el expediente **002/10 SNU**, por el que **ROMO TALAVERA,S.L.** solicita la calificación urbanística de **Extracción y planta de tratamiento de áridos** en finca de superficie total de **180.532 m²**, localizada en el municipio de **MALPICA DE TAJO (Toledo)**, **Polígono 3, parcelas 68, 69, 70 y 71**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo dispuesto en los artículos 10.1.g) 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 al adaptarse el proyecto de actividad a los requisitos exigidos en el T.R.L.O.T.A.U, en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en el P.O.M. del Municipio:

El artículo 11.4.a) del Reglamento de Suelo Rústico (R.S.R.) establece que las actividades extractivas y mineras, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos es uno de los usos y actividades que

pueden realizarse en suelo rústico de reserva. El artículo 22 establece los requisitos sustantivos para las actividades mineras. El P.O.M. de Malpica de Tajo (aprobado definitivamente el 17-07-2008) establece en el apartado 2.1 de sus normas urbanísticas que se considera uso característico en suelo rústico las canteras y actividades mineras, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada con lo efectos previstos en el art. 43.10.a) RSR condicionando su eficacia a lo que disponga la concesión minera actualmente en tramitación,

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

- 
- Las características del aprovechamiento: uso extractivo. Sin edificabilidad.
 - En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º R.S.R. se estará a lo que dispone el órgano ambiental.

Corresponden al Ayuntamiento las siguientes actuaciones:

- 
- Obtener la autorización de la concesión minera por parte del órgano competente. El contenido de dicha autorización se tendrá en cuenta en el momento de conceder licencia.
 - Comprobar los requisitos establecidos en el art. 22 R.S.R, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones de aplicación directa.
 - 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. Conforme al Art. 58 del T.R.L.O.T.A.U. 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 calificación 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.
 - 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).
 - Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencias.
 - Visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.~~
 - Asimismo se advierte al Ayuntamiento que existe una discrepancia que será preciso aclarar referente a la actividad para la que se solicita licencia y la solicitud de aprovechamiento minero: en ésta última se especifica que no habrá tratamiento a pie de cantera.

De todo ello el Ayuntamiento nos deberá dar traslado.

11. MADRIDEJOS. EXPTE. 32/11 SNU. NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDO POR INMACULADA MOLINA-PRADOS ALMOGUERA.

Visto el expediente **032/11 SNU**, por el que solicita la calificación urbanística de **Nave-almacén agrícola** en finca de superficie total de **4.263 m²**, localizada en el municipio de **MADRIDEJOS (Toledo)**, **Polígono 85, parcela 5**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo



dispuesto en el artículo 10.1.g) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y 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) del R.S.R., justificándose en las siguientes razones:



1. El uso no está expresamente permitido por el planeamiento: El artículo 12 del R.S.R. establece que en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable. El instrumento de planeamiento vigente es un Plan de Ordenación Municipal, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de mayo de 2004, que clasifica los terrenos como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental. El apartado 5.3 de las Normas Urbanísticas regula esta categoría de suelo sin que se mencione que el uso pretendido (edificación adscrita al sector primario) está expresamente permitido.



2. Incumplimiento del requisito de parcela mínima: El artículo 19 del R.S.R. relativo a los requisitos sustantivos para determinados usos y actos adscritos al sector primario, establece que tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijan en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (en adelante I.T.P.). No obstante lo anterior y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la I.T.P, la Consejería competente en materia de agricultura puede proponer con carácter excepcional, y a instancias del promotor de la actuación, de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la I.T.P. Consta en el expediente informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural (Delegación Provincial), de fecha 13 de abril de 2010, según el cual "examinada la documentación presentadano es posible emitir un pronunciamiento sobre la viabilidad o no de dicha modificación para construcciones en finca de menor superficie. Dado que el objetivo de la regulación normativa en esta materia persigue la ordenación y protección del suelo rústico, debe velarse porque se respeten en dicho suelo los usos adscritos al sector primario y sus limitaciones." De lo cual se concluye que no existen motivos técnicos que justifiquen la variación de la limitación que impera con carácter general, establecida en el artículo 4 de la I.T.P. sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por orden de 31 de marzo de 2003, según la cual la superficie mínima de la finca para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario en suelo rústico no urbanizable de especial protección es de 1,5 hectáreas.

3. Incumplimiento del requisito de ocupación máxima: Por los mismos motivos que se expresan en el apartado anterior, se concluye que no existen motivos técnicos que justifiquen la variación de la limitación que impera con carácter general, relativa a la superficie máxima ocupada por la edificación, que el artículo 4.3 de la I.T.P. establece en el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

12. FUENSALIDA. EXPTE. 42/11 SNU. NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDO POR JOSÉ IGNACIO ALDEANUEVA ALARCÓN.

Visto el expediente **042/11 SNU**, por el que solicita la calificación urbanística de **Nave agrícola** en finca de superficie total de **21.655 m²**, localizada en el municipio de **FUENSALIDA (Toledo)**, **Polígono 16, parcelas 55 y 57**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo dispuesto en el art. 10.1.g) 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 lo efectos previstos en el art. 43.10.b) RSR, justificándose en las siguientes razones:

El planeamiento municipal son unas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 1 de diciembre de 1992. Las parcelas están clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

El artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico (R.S.R.) establece que en suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento.

El apartado 10.8.5 de las Normas Urbanísticas establece las condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido por su afección de cauces, arroyos y riberas:

"Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley de Aguas, una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de: cincuenta metros en cauce de corrientes naturales discontinuas y cien metros en corrientes naturales de los cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el suelo no urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las construcciones e instalaciones correspondientes asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos".

13. SOTILLO DE LAS PALOMAS, EXPTE. 16/11 SNU. PAINTBALL, PROMOVIDO POR JULIO ZAMORANO BARDERAS.

Visto el expediente tramitado por el que **JULIO ZAMORANO BARDERAS S.L.** solicita la calificación urbanística para la ubicación de **ACTIVIDAD DE PAINTBALL**, en la finca localizada en el municipio de **SOTILLO DE LAS PALOMAS**, Polígono 3, Parcelas 34 y 35, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

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

- en el informe DE MEDIO AMBIENTE de fecha 14-01-2011.
- en el informe que emita AGRICULTURA.
- en el visado que emita CULTURA, a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90.
- en la autorización del Ministerio del Interior.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 28 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, al 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 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. Además se tendrá en cuenta las indicaciones que se establecen en el informe de Agricultura respecto a la restauración de la vía pecuaria, en su caso.
- De acuerdo con el art. 22.5, la totalidad de las fincas quedarán vinculadas 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 las fincas vinculadas a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las 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. 28.6 del RSR, la superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del nº 4 del mencionado artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

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, o 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.

14. VILLARRUBIA DE SANTIAGO, EXPTE. 26/11 SNU. PARQUE EÓLICO MONTE GENARO, PROMOVIDO POR GAMESA ENERGÍA, S.A.

Visto el expediente tramitado por el que el promotor **GAMESA ENERGÍA, S.A.** solicita la calificación urbanística para **INSTALACIÓN DE DOS PARQUES EÓLICOS DENOMINADOS MONTE GENARO I Y II**, localizados en el municipio de **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**, polígono 531, parcelas 1 y 36 respectivamente, con 175.741 m² de superficie total, y vinculando la superficie necesaria de las parcelas afectadas por la línea de evacuación hasta subestación ya existente y en funcionamiento que a continuación se relacionan:

Polígono:	Parcelas:								
520	9002	---	---	---	---	---	---	---	---
528	5023	5281	5280	5277	9014	5232	5235	5233	5236
	5237	5238	5239	9001	60	72	59	55	63
531	1	36	9002	9003	---	---	---	---	---
534	9004	---	---	---	---	---	---	---	---

la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística a las parcelas solicitadas, exceptuando de dicha calificación la superficie correspondiente al LIC "Los Yesares del Tajo", y condicionando su eficacia, conforme a los art. 63.1) 2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:

- i. la resolución DE MEDIO AMBIENTE de fecha 29-12-2010.
- ii. el informe de la Delegación Provincial de AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE u órgano competente en Vías pecuarias.
- iii. el informe de INDUSTRIA u órgano competente en intereses mineros.
- iv. el visado de fecha 13-12-2010 de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA, a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90.
- v. en el informe de AESA, servidumbres aeronáuticas del Mº de Fomento.
- vi. el informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, de fecha 07-10-10 y 29-09-10.
- vii. la preceptiva autorización del parque eólico de investigación y desarrollo, de la Consejería de Industria y Tecnología.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 del 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 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 12-05-2004.
- 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. Además se tendrá en cuenta las indicaciones que se establecen en el informe de Agricultura respecto a la restauración de la vía pecuaria, en su caso.

- De acuerdo con el art. 29.6 del RSR, la superficie mínima de la finca que se fije en aplicación de lo establecido en el número 3 del mencionado art. 29 queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e 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 las fincas vinculadas a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las 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 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, o 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.

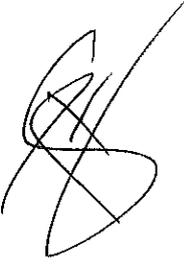
15. MENASALBAS. EXPTE. 59/11 SNU. NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN Y TALLER DE CONFECCIÓN DE UNIFORMES, OFICINAS Y EXPOSICIÓN, PROMOVIDO POR GARCÍA UNIFORMES, S.L.

Visto el expediente tramitado 059/11 SNU por el que el promotor **GARCÍA UNIFORMES, S.L.** solicita la calificación urbanística para **NAVE INDUSTRIAL DESTINADA A ALMACÉN Y TALLER DE CONFECCIÓN DE UNIFORMES, OFICINA Y EXPOSICIÓN**, localizado en el municipio de **MENASALBAS**, polígono 15, parcelas 106 Y 107, con 19.859 m² de superficie total, la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, 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, por el

que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

DENEGAR la calificación urbanística interesada, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, en base a las consideraciones siguientes:

- Según el artículo 23 del R.S.R. se debe acreditar la necesidad de implantar un uso industrial en Suelo Rústico de Reserva, con la concurrencia de dos motivos:
 - o que la normativa reguladora exija su alejamiento del núcleo de población.
 - o que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.



Respecto al punto primero, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, vigente en Castilla-La Mancha en tanto no se redacte una norma que lo sustituya (según Disposición Derogatoria de la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera) establece la necesidad de alejamiento del núcleo de población para aquellas industrias fabriles que deban ser clasificadas como peligrosas o insalubres a una distancia de al menos dos kilómetros a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada. Ni la actividad pretendida se encuentra en ninguno de los dos supuestos ni, de ser así, la distancia al núcleo de población sería suficiente.



Respecto al punto segundo, el reciente POM de Menasalbas establece un Sector de Suelo Urbanizable para uso industrial muy cerca de la ubicación de esta nave, es decir, existe suelo calificado para este uso que puede albergar la actividad.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se considera justificada la implantación de este uso productivo en suelo rústico.

- La implantación de la mencionada actividad incumple la Orden 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, en concreto su art. 7.2, que indica que la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas en el caso de su apartado a): actividades industriales y productivas, siendo la superficie disponible de 19.859 m², inferior por tanto a las 2 Ha. exigidas. Sin embargo el coeficiente de ocupación si se cumple, no llegando al 10% de ocupación máxima exigida. No obstante se tiene constancia de que la planta superior de la nave está ocupada por otro propietario, y por tanto existiría otra presunta actividad en la nave que podría reducir este parámetro de parcela mínima.

- Por último, dada la ubicación del proyecto, a menos de 200 m. del límite del suelo Urbano o Urbanizable, se incumple el art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico, apartado b), por el que se debe asegurar la no formación en el suelo rústico de nuevos núcleos de población.

En este caso, y según el párrafo 2) del mencionado apartado b), se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando además de concurrir los requisitos del párrafo primero, se dé cualquiera de los supuestos:

1º) Se propongan edificaciones a menos de 200 m del límite del suelo urbano o urbanizable.

Respecto a este primer punto, el proyecto propone la legalización de una nave a menos de 100 m del límite del Suelo Urbanizable, como se puede comprobar en los planos de ordenación del POM.



2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 m. de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

Respecto a este segundo punto, el proyecto está incluido en una zona en la que existen otras construcciones próximas (tres o más edificaciones) a menos de 150 m.

En el caso de que se hubiera iniciado o terminado la implantación de instalaciones o edificaciones relacionadas con los usos para los que se solicita calificación, o si existiera en la misma parcela alguna instalación o edificación que sin estar relacionada con dichos usos carezca de calificación urbanística y licencia, el Ayuntamiento deberá incoar el correspondiente expediente sancionador teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 177 y ss TRLOTAU.

16. CEBOLLA, EXPTE. 99/10 SNU. CANTERA DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR ROMO TALAVERA, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que ROMO TALAVERA S.L. solicita la calificación urbanística para la **EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS EN LA CANTERA DEL PARAJE "LOS ESPARRAGALES"**, en la finca localizada en el municipio de CEBOLLA, Polígono 11, Parcelas 153 Y 154, con una superficie explotable de 10,09 Ha., según se indica en proyecto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, ACUERDA

OTORGAR la calificación urbanística, para la superficie explotable que excluya todos los ámbitos mencionados en los informes sectoriales que se aportan, además de las construcciones existentes en el ámbito. La calificación interesada se otorga de conformidad con lo dispuesto en 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y se condiciona su eficacia, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, al cumplimiento de la totalidad de las medidas y condiciones fijadas en:

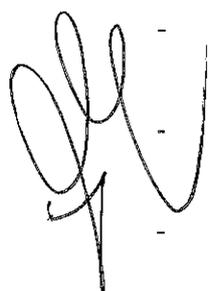
- en la resolución DE MEDIO AMBIENTE de fecha 07-10-2005.
- en el visado que emita la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA, a los efectos del art. 21 de la Ley 4/90. Además, en cumplimiento de su informe de 26-01-2006 deberá modificarse el proyecto técnico y adaptar la planta (Plano nº 3:"Topográfico") y los perfiles de explotación (Plano nº5:"Perfiles") a la zona realmente explotable, según se indica en el plano nº 2: "Emplazamiento", del proyecto aportado., reflejando inequívocamente las zonas de exclusión preceptivas.
- en el informe de la Confederación Hidrográfica de fecha 22-07-2004, adaptando la documentación gráfica del proyecto a las consideraciones que se indican, en concreto reflejando la zona de exclusión de 100 m. a lo largo del cauce.
- en la Resolución de fecha 13-09-2006, de la Consejería de Industria y Tecnología, de autorización de la cantera.

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 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 07-10-2005.
 - 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, si las hubiere, 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. Además se tendrá en cuenta las indicaciones establecidas en el informe de Agricultura, y en concreto respecto a la restauración de la vía pecuaria, en su caso.
 - De acuerdo con el art. 22.5, la superficie mínima de la finca que se fije en aplicación de lo establecido en el número 3 del mencionado art. 22 quedará vinculada legalmente a las instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Las construcciones existentes no tendrán vinculación con la actividad, dado que no se pueden legalizar por no cumplir retranqueos a los caminos.

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 las fincas vinculadas a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las 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 del RSR, la superficie mínima de la finca que se fije en aplicación de lo establecido en el número 3 del mencionado art. 22 queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

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, o 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.



Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.



Si en las parcelas para las que se solicita calificación existiera alguna instalación o edificación que carece de licencia (y en su caso la preceptiva calificación), aún sin estar relacionada con los usos que se pretenden implantar, el Ayuntamiento deberá INCOAR EL CORRESPONDIENTE EXPEDIENTE SANCIONADOR, teniendo en cuenta en cada caso, lo dispuesto en el artículo 178, 179 y 182 TRLOTAU.

17. CAMUÑAS. EXPTE. 108/10 SNU. PLANTA DE HORMIGÓN MÓVIL, PROMOVIDO POR BRONCE INVERSIONES, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que **SINFOROSO MORALES ÚBEDA**, en representación de **BRONCE INVERSIONES, S.L.** solicita la calificación urbanística para **PLANTA DOSIFICADORA PARA ELABORACIÓN DE HORMIGÓN**, en la finca localizada en el municipio de **CAMUÑAS**, Polígono 7, Parcela 156, con una superficie vinculada de 93.625 m²., la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 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, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**



DENEGAR el otorgamiento de la calificación urbanística al no resultar acreditada la necesidad de emplazar esta actividad industrial en suelo rústico, y no concurrir los motivos indicados en el art. 23 del R.S.R, es decir:

1. que la normativa reguladora exija su alejamiento del núcleo de población.
2. que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Por tanto el Ayuntamiento deberá denegar la licencia y archivar el procedimiento.

En el caso de que se hubiera iniciado o terminado la implantación de instalaciones o edificaciones relacionadas con los usos para los que se solicita calificación, o si existiera en la misma parcela alguna instalación o edificación que sin estar relacionada con dichos usos carezca de calificación urbanística y licencia, el Ayuntamiento deberá incoar el correspondiente expediente sancionador teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 177 y ss TRLOTAU.

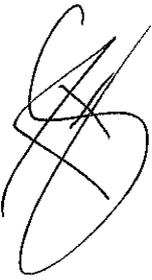
18. ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 69/11 SNU. PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS PARA LA PRODUCCIÓN DE BIOGÁS Y ENERGÍA ELÉCTRICA, PROMOVIDO POR GRUPO AZÓN RAMÓN Y CAJAL, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que **GRUPO AZÓN RAMÓN Y CAJAL SL** solicita la calificación urbanística para el proyecto de **PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS PARA LA PRODUCCIÓN DE BIOGÁS Y ENERGÍA ELÉCTRICA**, en finca localizada en el municipio de **ALBARREAL DE TAJO**, Polígono 2, Parcela 73, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada para el suelo clasificado como Rústico de Reserva, 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 o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos:

- 
- o Confederación Hidrográfica del Tajo, según solicitud realizada con fecha 31-08-2011
 - o Iberdrola SA, según solicitud realizada con fecha 31-08-2011
 - o Consejería de fomento, Servicio de Industria y Energía, según solicitud realizada con fecha 31-08-2011

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 29 RSR, y en el art. 11 de ITP 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 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 29/08/2011 (DOCM nº 178, 09/09/2011) de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de La Albarreal de Tajo 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 la calificación 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, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.

19. ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 106/10 SNU. PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS "LOS ARENALES", PROMOVIDO POR MARÍA DEL CARMEN SIMÓN MARTÍN, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que **MARÍA DEL CARMEN SIMÓN MARTÍN, S.L.** solicita la calificación urbanística para la ubicación de **PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS "LOS ARENALES II"**, en finca localizada en el municipio de **ALBARREAL DE TAJO**, Polígono 8, Parcela 1A, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación interesada, 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 o resoluciones favorables de los diferentes organismo interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos:
 - Confederación Hidrográfica del Tajo, según solicitud realizada en fecha 28/03/2011.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 22 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 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de Resolución de 06/06/2003 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Evaluación de impacto ambiental del proyecto.

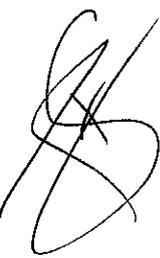
En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Albarreal de Tajo deberá:

- 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).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22.5 RSR la superficie ocupada por la Planta de Tratamiento de Áridos 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 el apartado citado.

Conforme al Art. 43.11 del 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.



La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la Resolución de 06/06/2003 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Evaluación de impacto ambiental del proyecto y al plan de restauración presentado por la parte interesada.

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.



20/ ONTÍGOLA. EXPTE. 95/10 SNU. NAVE INDUSTRIAL Y PORCHE, PROMOVIDO POR MARÍA Y MIGUEL PALACIOS GUTIERREZ.

Visto el expediente **95/10 SNU**, por el que **MARÍA Y MIGUEL PALACIOS GUTIERREZ** solicita la calificación urbanística del proyecto **NAVE INDUSTRIAL Y PORCHE** en finca de superficie total de **29.500m²**, localizada en las parcelas 134 y 135 del polígono 25 en el municipio de **ONTÍGOLA**, con una superficie construida y ocupada de **2.789,67 m²**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo dispuesto en los artículos 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, 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**

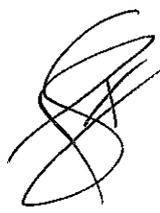
DENEGAR la calificación urbanística interesada con lo efectos previstos en el art. 43.10.b) Reglamento de Suelo Rústico (RSR), Decreto 242/2004 de 27 de julio modificado por el Decreto 177/2010 de 1 de julio, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

1.- Incumplimiento del art. 23.1 RSR "Actividades industriales y productivas", por no estar acreditada la necesidad de la implantación de la actividad en Suelo Rústico de Reserva, debido a que: 1º) la actividad solicitada no tiene una normativa reguladora que exija su alejamiento del núcleo de población, 2º) el municipio de Ontígola tiene gran cantidad de Suelo calificado como industrial, que podría albergar la actividad.

Asimismo, la circular de la Dirección General de Urbanismo de 16 de abril de 2009 informa del carácter restrictivo y excepcional de las autorizaciones de actividades industriales en suelo rústico, sobre la base de pronunciamientos del Tribunal Supremo (en concreto, la S.T.S. de 19 de mayo de 2008), lo que resulta acorde al contenido del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y el Reglamento de Suelo Rústico.



Además de lo ya expuesto no se puede olvidar que las normas que excepcionan prohibiciones o limitaciones de construcción en suelo rústico han de ser interpretadas de forma restrictiva (sentencia nº 104 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de 02/04/09).

 2.- Incumplimiento del apartado b.1 y b.2.1º del art. 10 RSR, según el cual las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación en suelo rústico deberán: ...b) asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población. En el caso que nos ocupa, **hay riesgo de formación de núcleo de población** debido a que: 1º) se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano y, 2º) las edificaciones proyectadas están ubicadas a menos de 200m del polígono industrial "Los albardiales", clasificado como suelo urbano industrial por las NNSS de Ontígola.

3.- Incumplimiento de los retranqueos mínimos a linderos, en aplicación del apdo. 2.12.12. de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes de Ontígola, que establecen una distancia mínima, para todas las edificaciones permitidas (excepto viviendas), de 10m a linderos o camino público.

21. POLÁN, EXPTE. 112/10 SNU. PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DERRIBOS, PROMOVIDO POR EXCAVACIONES POLÁN, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que EXCAVACIONES POLÁN SL solicita la calificación urbanística para el proyecto **PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DERRIBO**, en finca localizada en el municipio de **POLÁN**, Polígono 49, Parcela 4, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística en Castilla La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

 **OTORGAR** la calificación urbanística para el suelo clasificado como Rústico de Reserva, 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 o resoluciones favorables de los diferentes organismos interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos:

- o Confederación Hidrográfica del Tajo, según solicitud realizada con fecha 25-08-2011
- o Dirección general de carreteras, según solicitud realizada con fecha 25-08-2011

Así como cualquier otro informe de organismo que se considere necesario, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos.

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, 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 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 18/01/2011 (DOCM nº 16, 25/01/2011) de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto.

En cuanto al resto de requisitos administrativos previstos en las letras c), d) y e) del art. 17 del RSR, el Ayuntamiento de Polán 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 la calificación 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, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.

22. YUNCLILLOS, EXPTE. 65/11 SNU. PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR AR YUNCLILLOS SOLAR, S.L.

Visto el expediente **065/11 SNU**, por el que **AR YUNCLILLOS SOLAR, S.L.** solicita la calificación urbanística de **Planta Solar fotovoltaica y líneas de evacuación a red** en finca de superficie total de **260.079 m²**, (parcelas 111, 114, 115, 116, 117, 118, 119 del Polígono 502) localizada en el municipio de **YUNCLILLOS (Toledo)**, la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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 regulación de competencias y fomento de la transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada, 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 o resoluciones favorables de los diferentes órganos y organismos administrativos que se relacionan a continuación, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos.

- Órgano Ambiental, relativo a la evaluación de impacto ambiental y a la vía pecuaria colindante.
- Órgano competente en materia de patrimonio histórico, según lo establecido en la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.



- Autorización de la instalación por el órgano competente, según se establezca en la legislación sectorial.

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 y de aplicación directa. En particular, deberá recabar la modificación de la implantación de la subestación eléctrica para cumplir el retranqueo de 15 metros al eje del camino.

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 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se estará a lo que resuelva la Dirección General de Evaluación Ambiental.

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

De conformidad con lo dispuesto en el art. 29 del RSR, la superficie mínima de la finca que se fije en aplicación de lo establecido en el número 3 del mencionado artículo queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

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.

Así mismo, el Ayuntamiento, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, deberá comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o 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.

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.

Actividades para autorización provisional a los efectos del artículo 172 del TRLOTAU.

23. VILLARRUBIA DE SANTIAGO. EXPTE. 76/11 SNU. PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO Y SUELO CEMENTO, PROMOVIDO POR FERROVIAL AGROMAN, S.L.

Visto el expediente 076/11 SNU, por el que FERROVIAL AGROMAN, S.L. solicita AUTORIZACIÓN PROVISIONAL según lo establecido en el artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U. para PLANTA DE AGLOMERADO ASFÁLTICO Y PLANTA DE SUELO-CEMENTO en finca de superficie total de 42.747

m², localizada en el municipio de **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**, Polígono 602, parcela 11, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE el otorgamiento de dicha **autorización provisional** al no observarse incompatibilidad de la instalación con los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Esta autorización se otorga sin perjuicio de las demás que fueren necesarias y sin perjuicio de la necesidad, si fuere el caso, de someter el proyecto a evaluación de impacto ambiental.

El presente informe se contrae a verificar el cumplimiento de los requisitos señalados por el art. 13.3.a) del T.R.L.S. 2008, el art. 172 T.R.L.O.T.A.U. en relación con el art. 67.b) del mismo texto y, en particular, que el uso no esté expresamente prohibido por la legislación sectorial y el planeamiento, los relativos a la clasificación del suelo, que no se dificulte la ejecución de los planes y el carácter provisional y desmontable de las obras. En el presente caso se constata que:

- El planeamiento no prohíbe expresamente el uso pretendido. El apartado 115 de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones de uso en suelo no urbanizable, establece que *"se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio del Ministerio de Industria por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o de los servicios"*.

- La parcela, según informe del ayuntamiento, está incluida en suelo rústico de reserva.

- Dada la naturaleza de las instalaciones que se proyectan se desprende la provisionalidad de las mismas. El promotor deberá manifestar por escrito el compromiso de retirada de la actividad en el momento en que lo demande el Ayuntamiento.

Corresponde al Ayuntamiento, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, establecer el plazo de duración de la misma, vinculada a las obras de construcción de la autovía A-40: Se prevé que la vida útil de las plantas sea el de la ejecución del firme de la carretera, periodo que se estima en unos 6 meses. Asimismo le corresponde establecer las condiciones de restitución de los terrenos a su estado original así como la garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística. En aplicación del artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U. la demolición o desmontaje de la instalación NO confiere derecho de indemnización.

ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 27 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R. D. 3288/1978). Punto del orden del día nº 24.

24. ILLESCAS. RENOVACION DE CARGOS EN LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN "LAS CÁRCAVAS"

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo 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** la denegación de inscripción de los cambios en la Junta Directiva de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "Las Cárcavas", del término municipal de Illescas (Toledo), acordados en las Asambleas Generales celebradas las fechas 30 de septiembre de 2007, 4 de octubre de 2009, 25 de octubre de 2009 y 20 de octubre de 2010, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la citada Comisión, por no ajustarse a lo previsto en sus Estatutos ni a la Ley de Propiedad Horizontal, así como tampoco a las exigencias formales a que se refieren las Sentencias citadas, por las siguientes razones:

Acta de 30 de septiembre de 2007

No se relacionan los propietarios, ni sus participaciones, además la renovación de los cargos no es completa como impone el art 22 de sus Estatutos, sólo se contempla la del Presidente y Secretario, sin que este asunto figure en el Orden del Día, efectuándose en el Turno de Ruegos y Preguntas. De esta manera, se trata de un defecto formal no subsanable, tal como proclama la STS de 10 de noviembre de



2004, que señala al respecto que "en el orden del día se consignen los asuntos a tratar en la Junta, para que puedan llegar a conocimiento de los interesados, porque de otra forma, siendo la asistencia meramente voluntaria, sería fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios. Por ello no es admisible con carácter general la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, por considerarse sorpresivo para la buena fé de los propietarios." (STS 16-12-1987 y 26-6-1995).

Acta de 4 de octubre de 2009:

No hay relación nominal de asistentes, ni figura su número ni su participación, además se produce una renovación incompleta, ya que falta por nombrar el Vicepresidente. Se produce además una irregularidad, ya que se acuerda modificar el tiempo de mandato previsto en los Estatutos, para que se efectúe anualmente, sin que esta modificación se produzca vía modificación estatutaria. Al respecto, la citada ST 54/2011 señala que "se ha prescindido en la adopción del acuerdo prácticamente de todas o de las más importantes exigencias formales del art 19 de la LPH, no siendo subsanables los defectos consistentes en la falta de mención de los propietarios asistentes, ya fuera porque estaban presentes o representados, así como la indicación de los votos a favor y en contra del acuerdo de nombrar la Comisión Gestora y su composición personal, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan los votos favorables y los contrarios y por último que se encuentre firmada por el Presidente y el Secretario"

Acta de 25 de octubre de 2009:

Tras la renuncia del Presidente, se elige uno nuevo, pero en el acta no hay relación nominal de asistentes, ni de participaciones, ni de votos a favor ni en contra, remitiéndonos a la sentencia citada anteriormente.

Acta de 20 de octubre de 2010:

Se efectúan nombramientos disconformes con lo dispuesto en el art 22 de sus Estatutos, al renovar los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario-Administrador, figura esta última que no se contempla en los Estatutos; además la persona nombrada en el cargo no figura como propietaria en la relación adjunta a la escritura de constitución.

Ruegos y preguntas

El Representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha propone la ~~conveniencia de conocer con antelación los informes de los expedientes que se van a tratar en la Comisión.~~ Con este mismo sentido se pronuncia D. Agustín Jiménez Crespo. A lo que el Presidente de la Comisión responde que se estudiará.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

ISIDRO JAVIER ZAPATA ROMERO

LA SECRETARIA DE LA CPOTU

TERESA ESTEBAN PERONA

