

**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 PROVINCIAL DE LOS SERVICIOS PERIFÉRICOS DE FOMENTO)

**VOCALES:**

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

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

D.ÑA. ARANZAZU HEREDERO HERRERA (FEDETO).

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

D.ª. ARACELI BARRERO GONZÁLEZ (S.P. SANIDAD Y ASUNTOS SOCIALES)

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

D. MIGUEL SAEZ PALACIOS (COORDINADOR DE LOS S.P. DE AGRICULTURA).

D. JOSE M.ª MARQUEZ MORENO (COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TOLEDO).

D. FERNANDO JOU RIVERA (PROTECCIÓN CIUDADANA DE LA DELEGACIÓN DE JCCM)

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

D. JUAN ALMAGRO COSTA (CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA)

D. JUAN JOSÉ GÓMEZ-HIDALGO ( FEMP)

**PONENTE:**

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

**ACTA Nº 1  
COMISIÓN DE 18 DE ENERO DE 2012**

En Toledo, siendo las 10 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 10 de noviembre 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 10 de noviembre 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 37 del TRLOTAU.*

1. **YUNCOS. EXPTE. 013/09 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA UNIFICACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE YUNCOS.**

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

**APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA UNIFICACIÓN DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS DESTINADAS A USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN DETERMINADOS SECTORES.**

Según el Art. 153.2 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004 de 14 de septiembre), una vez que el planeamiento municipal haya sufrido 10 modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello, será preceptivo la aprobación de un texto refundido que contenga una versión completa y actualizada de planeamiento municipal.

Así mismo, se comunica al ayuntamiento de Yuncos que, según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, esta modificación carece de eficacia alguna.

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

- 2.- **MOCEJÓN. EXPT. 107/08 PL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL DE MEJORA, Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 1 "CIGARRALES DE MOCEJÓN" PROMOVIDO POR ACTUACIONES LOCALES SL, REGASCON SA, Y Y28 ALBATERRA SL.**

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:

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

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 01/12/1992).

Población: 4.922 habitantes (INE 01-01-2009).



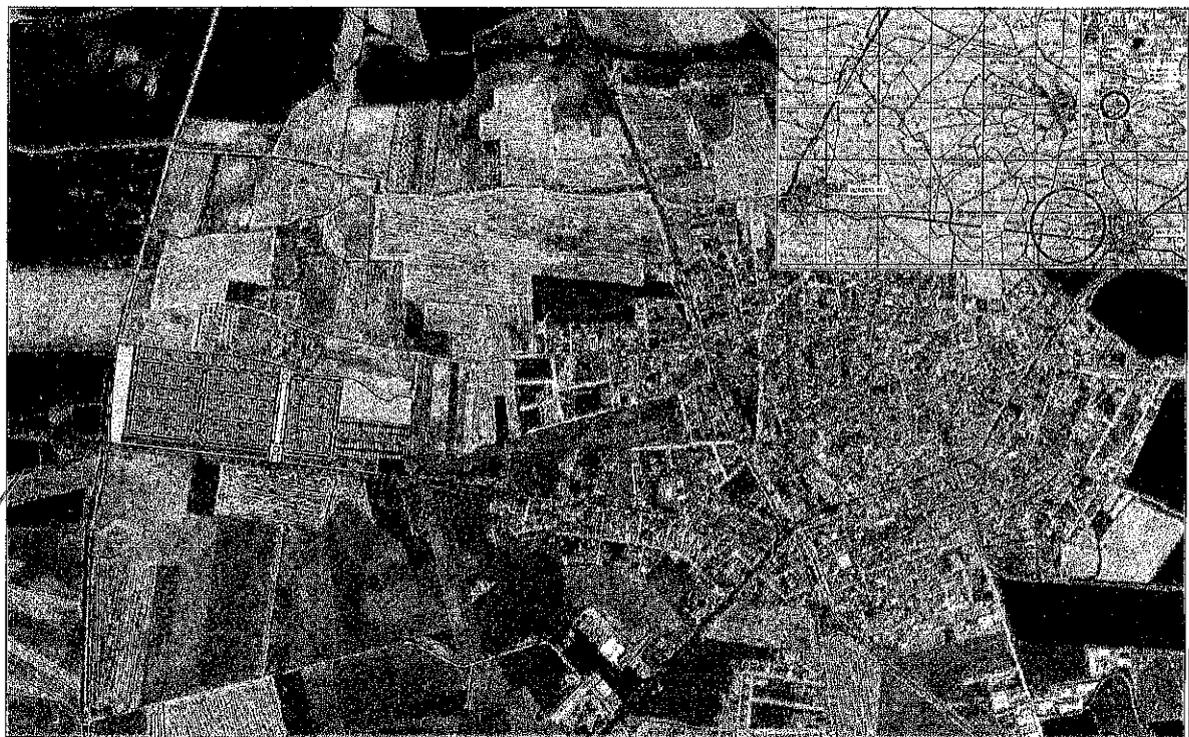
Objeto: El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de una superficie de 123.626 m<sup>2</sup> de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 257 viviendas.

Superficie: 123.626 m<sup>2</sup> según se indica en memoria.

Situación: Se sitúa al oeste del desarrollo del núcleo del municipio con acceso desde la carretera que une Mocejón con el municipio de Olfas del Rey y el camino Molineros, limitando con todos sus linderos con la clasificación de suelo rústico de reserva.

Polígono 1, parcelas 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 548, 9038 y 10061.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador ACTUACIONES LOCALES SL, REGASCON SA, Y Y28 ALBATERRA SL.



Vista general del municipio



Localización de la actuación

## 2.-TRAMITACIÓN

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Mocejón 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 se aporta documentación.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de marzo de 2006 relativo al trámite de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 14 de 19 de enero de 2006 y en el diario "ABC de Toledo" de 14 de julio de 2007.

Consta igualmente en el certificado del Secretario donde indica que no se han presentado otras alternativas técnicas ni alegaciones con fecha 19 de enero de 2006.

Apertura de Plicas:

Se aporta acta suscrita por el Alcalde, Secretario y un testigo relativo al acto de apertura de plicas celebrado el 24 de febrero de 2006.

Consta igualmente certificado del Secretario, de fecha 13 de marzo de 2006 en el que se asegura que no se han presentado alegaciones.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 07 de julio de 2008 sobre aprobación por unanimidad del PAU por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2007.

Notificación a los municipios colindantes:

Ayuntamiento de Magán.  
 Ayuntamiento de Toledo.  
 Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.  
 Ayuntamiento de Aranjuez.  
 Ayuntamiento de Olfas del Rey.

Informes sectoriales:

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

- Informe de Aguas de Castilla la Mancha con fecha 28 de febrero de 2008 donde indica que la disponibilidad de recursos hídricos queda condicionada a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almodovar.
- Informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, Servicio de Carreteras, de fecha 13 de junio de 2008 donde se emite informe positivo condicionado al cumplimiento de varias prescripciones.
- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 08 de junio de 2006 donde se informa favorablemente del proyecto.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 04 de marzo de 2008 donde se informa favorablemente el proyecto.
- Informe del Sescam donde indica que "...se recomienda dejar espacio dotacional según establece la legislación vigente."

Solicitud de informe artículos 38.3 y 122 TRLOTAU : 10/07/2008

3. ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial que pretende la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por Jaime Rouanet Mota.

- PLAN PARCIAL DE MEJORA.

Parámetros Urbanísticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN PARCIAL:
Superficie Total:	123.626 m <sup>2</sup>
Uso Global Mayoritario	RESIDENCIAL
Nº de viviendas	257
Densidad	21,15 viv./ha

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN PARCIAL:
Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta))	0,385 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 47.601,34 m <sup>2</sup>
Superficie neta calificada para uso residencial	63.468,45 m <sup>2</sup>

Estándares mínimos de calidad urbana

Parámetros	PP
Residencial Privado	53.947,77 m <sup>2</sup>
Residencial Público	9.520,68 m <sup>2</sup>
Sistemas generales	2.110,00 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	12.250,13 m <sup>2</sup>
Dotacional	9.542,14 m <sup>2</sup>
Instalaciones propias	90,00 m <sup>2</sup> .
Red Viaria	28.918,20 m <sup>2</sup>
Zona de afección tendido eléctrico	7.247,08 m <sup>2</sup>

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

El Planeamiento general vigente en Mocejón son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha CPU 01/12/1992.

Uno de los objetivos de la memoria según indica el texto es "Actualizar el planeamiento en función de los crecimientos poblacionales experimentados y de sus expectativas de desarrollo."

En cuanto a la revisión de la norma, se indica "que será realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente la problemática urbanística que se quiere resolver y planificar..."

Entre los objetivos específicos de la norma se indican:

- Revisar la calificación del suelo para adecuarla a la situación actual; ampliando el suelo urbanizable.
- Revisar la delimitación de las Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable acomodándolos a las líneas de división patrimonial a fin de facilitar su gestión y desarrollo.
- Posibilitar el crecimiento inmediato tanto industrial como residencial.

Indica además, que "... el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada."

El capítulo VII que define las normas para el suelo no urbanizable establece que tiene por finalidad "...establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo."

En cuanto a las previsiones de suelo urbanizable, se plantean un total de 15 sectores de desarrollo de suelo urbanizables con una superficie total de 663.390 m<sup>2</sup>, que posibilitan la construcción de un total de 1593 viviendas y un población de 4779 habitantes. Sectores que aún no se han desarrollado en su totalidad.

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

Exp.	Denominación	Nº viviendas	Habitantes	Superficie m <sup>2</sup>
044/05	PAU, Modificación Puntual, Plan Parcial, Proyecto Urbanización "Valseca III"	794		143.867
25/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "El Rubial"	213		69.600,15
107/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Cigarrales de Mocejón"	257		123.626
120/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Mirador del Tajo"	2237		2.131.078

Analizando estos datos, se plantean un total de 2.468.171,15 m<sup>2</sup> hectáreas de reclasificación de suelo Rústico de Reserva, lo que supondría multiplicar por 2 la previsión que establece la normativa vigente, para el desarrollo de un total de 3501 viviendas, frente a las 1593 que se plantean como techo y una población potencial de 10.000 habitantes, cuando la población actual no llega a los 5.000 habitantes.

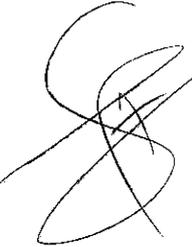
#### INADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PPM AL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LAS NNSS

A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, como se deduce de la sentencias del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), contempladas en su conjunto como es lógico, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..." y de la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas", en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

En caso afirmativo habría que concluir que el procedimiento seguido para su tramitación conforme al art 39.7.b) TRLOTAU no es ajustado a la legalidad y, en consecuencia, habría que informar desfavorablemente el mismo tanto por infracción de los artículos 37.3 TRLOTAU, 54 y 57 RP y 13.1 RSR como por infracción del art. 40.1 TRLOTAU en base al art. 37.3 in fine que establece que "En ningún caso



podrán aprobarse previamente los planes que incurran en cualquier infracción de una disposición legal general o autonómica”, que siendo un artículo incardinado en la regulación del procedimiento de aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha ha dictaminado en varias ocasiones que es igualmente aplicable en los informes que, como el presente, tiene carácter preceptivo y vinculante al amparo del art. 38.3 del texto legal en aras a mantener los mismos criterios en uno y otro caso.



Así el art. 37.3.a) TRLOTAU establece que se podrán formular objeciones a la aprobación definitiva de los POM con la finalidad de asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

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

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

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



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

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

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

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

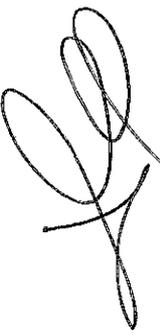
La STS de 19/05/2003: “La parte recurrente sostiene que ha tenido lugar una revisión del Plan porque la modificación sólo afecta a la clasificación como suelo urbanizable de una pequeña parte del territorio del término municipal, pero esta afirmación aparece desmentida por la prueba pericial practicada en autos, tras cuya valoración, concluye la Sala de instancia que las tres modificaciones antes indicadas suponen

clasificar como suelo urbanizable una superficie de terrenos mayor a la así clasificada en el planeamiento anterior, que ello responde a la estrategia de la Comunidad de Madrid de 1990 para establecer un nuevo modelo territorial en la Región, que se incrementa considerablemente el número de viviendas previsto, y que se crean importantes infraestructuras con el carácter de sistemas generales, lo que significa un reconocimiento de que la capacidad del plan anterior se encontraba agotada y que era preciso su revisión.”



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

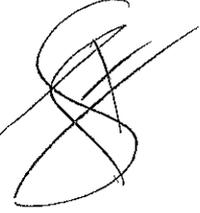
La STS de 14/05/2003: “... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos para viviendas en las modificaciones OP/1 y OP/2 muy superior al previsto en el Plan de 1985. (...) Todo ello indica que nos encontramos ante una variación del modelo territorial del Plan General de 1985, y ello aunque la ordenación modificada no afecte directamente a todo el término municipal, pues el modelo territorial de la clasificación del suelo, conforme a lo dicho resulta modificado de raíz. Así que esas modificaciones, tal y como acertadamente dice la sentencia de instancia, debieron hacerse mediante una revisión, y no troceando el Plan General en varias modificaciones parciales como se ha hecho.”



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

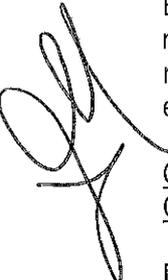
De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto valorada en 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
- El artículo 40.2 TRLOTAU, indica muy claramente que en municipios como el de Mocejón, cuyo planeamiento general prevé una población inferior a los 10.000 habitantes, procederá la revisión del los instrumentos de planeamiento cuando las innovaciones conlleven un incrementos superior al 30 % con respecto a las previsiones. Se plantean 3501 viviendas para una población potencia de unos 10.000 habitantes.

- 
- La actuación propuesta atiende a límites parcelarios, y por sí sola no garantiza la continuidad de la actividad urbanizadora. Según el art. 28 del RP "La delimitación geométrica de sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo."
  - Los fundamentos de las sentencias transcritas atienden a elementos definitorios del modelo territorial aunque no se afecte a todo el término municipal tales como las dimensiones de la superficie de suelo que se pretende reclasificar por comparación con el suelo urbanizable ya clasificado por el instrumento de planeamiento general, al incremento del número de viviendas y a la creación o necesidad de infraestructuras o sistemas generales.

A la vista de las sentencias transcritas a efectos de verificar si el PPM en realidad opera una modificación del modelo territorial definido en las NNSS o de sus elementos fundamentales se hace necesario comparar las determinaciones que se introducen por el PP con las previsiones de las NNSS.

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Mocejón ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda varios Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 247 hectáreas de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 3501 viviendas.



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

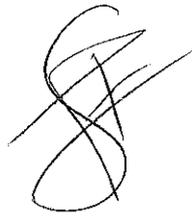
#### CARÁCTER DEL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO PERIFÉRICO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO

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

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias tanto de Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".



La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo. Ayto. de Mocejón permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS analizado anteriormente está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (2.468.171,15 m<sup>2</sup> de SRR cuando las NNSS ya preveían 663.390 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable que no se han desarrollado completamente), desde del número de viviendas nuevas previsto 3501 (En este PP 257 viviendas), considerando la localización concreta, el PP no persigue la integración con el núcleo urbano al objeto de consolidación, ya que plantea el desarrollo atendiendo a la delimitación parcelaria, sin considerar cualquier otra posible solución que afecte a otras parcelas, o un cambio en la localización de la actuación que posibilite una integración racional con el núcleo urbano consolidado y el desarrollo de un modelo territorial sostenible.

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



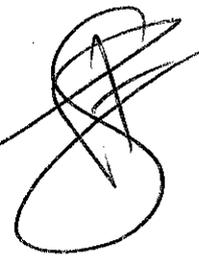
El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que "La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva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

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

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

### **ACUERDO DE LA COMISIÓN.**

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



Informar **DESFAVORABLE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 1 "CIGARRALES DE MOCEJON", PROMOVIDO POR Y28 ALBATERRA S.L., ACTUACIONES LOCALES S.L. Y REGASCON S.A.**, 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.

**3.- MOCEJÓN. EXPT. EXPTE 120/08 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PARAJE "MIRADOR DE TAJO", PROMOVIDO POR JARDINES DE LA RIBERA DEL TAJO 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:

### **1.- ANTECEDENTES**

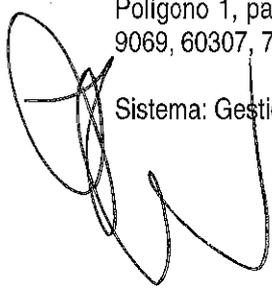
Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 01/12/1992).

Población: 4.922 habitantes (INE 01-01-2009).

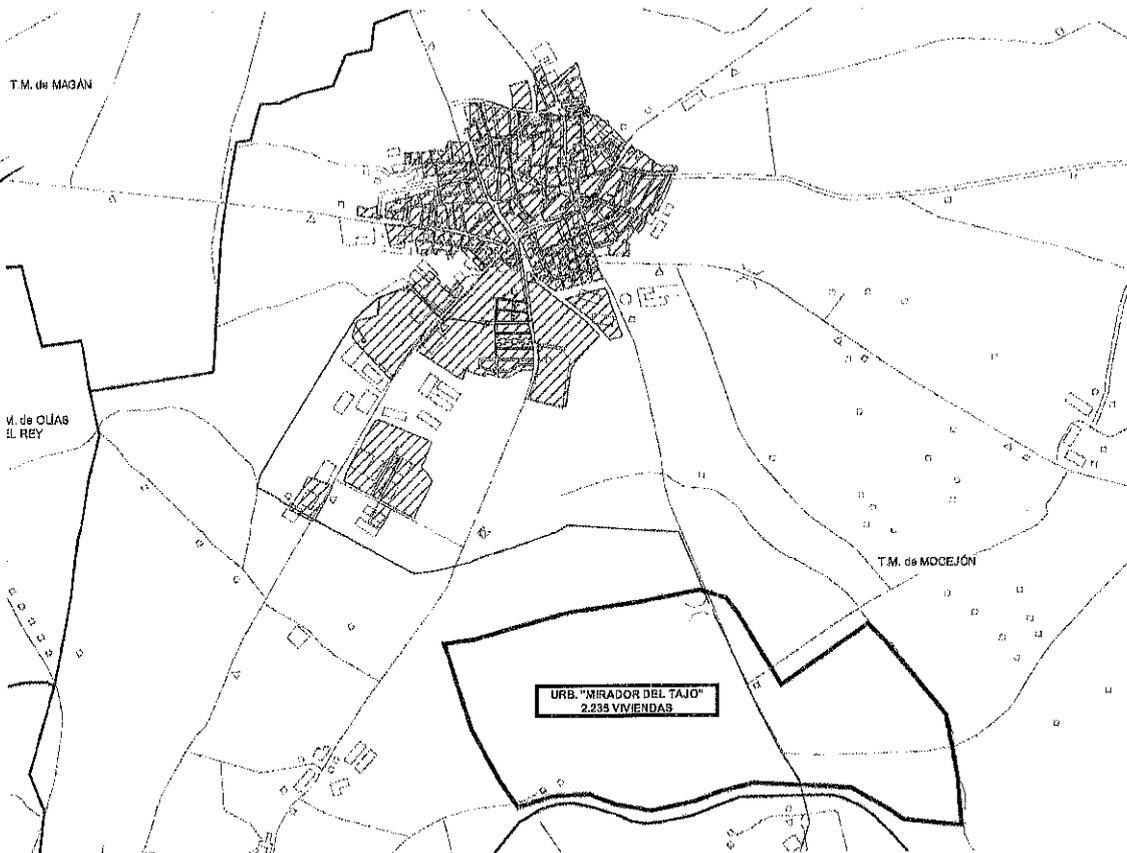
Objeto: El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de una superficie de 2.131.078 m<sup>2</sup> de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 2237 viviendas.

Superficie: 2.131.078 m<sup>2</sup> según se indica en memoria.

Situación: Se sitúa al sur del desarrollo del núcleo del municipio limitando al norte con la AP-41.  
Polígono 1, parcelas 307, 568, 569, 5066, 10439, 5067, 437, 5068, 20427, 4030, 10307, 50307, 20307, 9069, 60307, 70307.



Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador JARDINES RIBERA DEL TAJO SL.



Vista general del municipio



Localización de la actuación

## 2.-TRAMITACIÓN



Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Mocejón 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 se aporta documentación.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 05 de marzo de 2009 relativo al trámite de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 71 de 04 de abril de 2008 y en el diario "ABC de Toledo" de 07 de abril de 2008.

Apertura de Plicas:

No se aporta documentación.

Aprobación inicial:

No se aporta documentación.

Notificación a los municipios colindantes:

Ayuntamiento de Magán.

Ayuntamiento de Toledo.

Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.

Ayuntamiento de Aranjuez.

Ayuntamiento de Ollas del Rey.



El Ayuntamiento de Toledo en su escrito de fecha 14 de noviembre de 2008 indica:

"La innovación que se propone del Planeamiento Urbanístico del municipio de Mocejón constituye una revisión de las NNSS que, si procediera, se debe llevar a efecto mediante un Plan de Ordenación Municipal, y no es una simple modificación, pues su entidad desborda ampliamente, en relación con la conocidas características urbanas y demográficas de ese Municipio, los límites razonables de las alteraciones puntuales o estructuralmente de alcance no sustancial en que consiste toda modificación, afectando negativamente a toda una zona en que existe suelo clasificado sobradamente para atender las necesidades de la población y de los Municipios; en cuyo contexto no encaja la actuación a la que desde el Ayuntamiento de Mocejón se da curso, máxime en atención a la situación actual y previsiones razonables de futuro del mercado inmobiliario."

Informes sectoriales:

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

- Informe de Aguas de Castilla la Mancha con fecha 24 de septiembre de 2009 donde indica que la disponibilidad de recursos hídricos queda condicionada a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera.
- Informe de la Consejería de Cultura de fecha 22 de agosto de 2008 donde se informa el visado autorizable con condiciones del proyecto.

- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 11 de septiembre de 2008 donde se informa favorablemente el proyecto.
- Informe del Sescam de fecha 11 de agosto de 2008 donde indica que "...se recomienda dejar espacio dotacional según establece la legislación vigente."
- Informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 29 de enero de 2009 donde se realizan varias indicaciones.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 28 de diciembre de 2008 de autorización de obras en zona de policía con sujeción a varias condiciones.

Solicitud de informe artículos 38.3 y 122 TRLOTAU : 23/07/2008

### 3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial que pretende la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por CG Suelo y Hábitat S.L.

- PLAN PARCIAL DE MEJORA.

#### Parámetros Urbanísticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN PARCIAL:
Superficie Total:	2.131.078,00 m <sup>2</sup>
Suelo Rústico de Reserva	1.986.120,00 m <sup>2</sup>
S.R.N.U. Especial Protección Ambiental	144.958,00 m <sup>2</sup>
Uso Global Mayoritario	RESIDENCIAL
Usos compatibles	Terciario y Dotacional
Nº de viviendas	2237
Densidad	11,40 viv./ha
Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta))	0,144 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 286.391,85 m <sup>2</sup>
Superficie neta calificada para uso residencial	795.590,80 m <sup>2</sup>

#### Estándares mínimos de calidad urbana

Parámetros	PP
Residencial unifamiliar	225.488,00 m <sup>2</sup>
Residencial unifamiliar en línea	334.064,65 m <sup>2</sup>
Residencial plurifamiliar	236.038,15 m <sup>2</sup>
Terciario-Hotelero	32.656,85 m <sup>2</sup>
Dotación Campo de Golf	657.528,85 m <sup>2</sup>
Sistemas generales	23.850,00 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	270.888,70 m <sup>2</sup>
Sistemas locales	500.343,50 m <sup>2</sup> .
Red Viaria	168.423,60 m <sup>2</sup>
Equipamiento público	61.031,20 m <sup>2</sup>

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

El Planeamiento general vigente en Mocejón son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha CPU 01/12/1992.

Uno de los objetivos de la memoria según indica el texto es "Actualizar el planeamiento en función de los crecimientos poblacionales experimentados y de sus expectativas de desarrollo."

En cuanto a la revisión de la norma, se indica "que será realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente la problemática urbanística que se quiere resolver y planificar..."

Entre los objetivos específicos de la norma se indican:

- Revisar la calificación del suelo para adecuarla a la situación actual, ampliando el suelo urbanizable.
- Revisar la delimitación de las Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable acomodándolos a las líneas de división patrimonial a fin de facilitar su gestión y desarrollo.
- Posibilitar el crecimiento inmediato tanto industrial como residencial.

Indica además, que "... el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada."

El capítulo VII que define las normas para el suelo no urbanizable establece que tiene por finalidad "...establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo."

En cuanto a las previsiones de suelo urbanizable, se plantean un total de 15 sectores de desarrollo de suelo urbanizables con una superficie total de 663.390 m<sup>2</sup>, que posibilitan la construcción de un total de 1593 viviendas para una población de 4779 habitantes. Sectores que aún no se han desarrollado en su totalidad.

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

Exp.	Denominación	Nº viviendas	Habitantes	Superficie m <sup>2</sup>
044/05	PAU, Modificación Puntual, Plan Parcial, Proyecto Urbanización "Valseca III"	794		143.867
25/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "El Rubial"	213		69.600,15
107/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Cigarrales de Mocejón"	257		123.626
120/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Mirador del Tajo"	2237		2.131.078

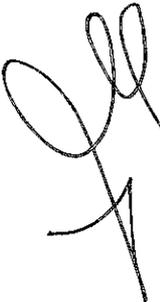
Analizando estos datos, se plantean un total de 2.468.171,15 m<sup>2</sup> hectáreas de reclasificación de suelo Rústico de Reserva, lo que supondría multiplicar por 2 la previsión que establece la normativa vigente, para el desarrollo de un total de 3501 viviendas, frente a las 1593 que se plantean como techo en la

revisión de NNSS y una población potencial de 10.000 habitantes, cuando la población actual no llega a los 5.000 habitantes.

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



A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, como se deduce de la sentencias del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que " ... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), contempladas en su conjunto como es lógico, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..." y de la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas", en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.



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

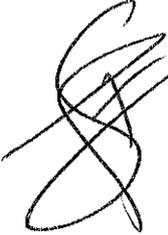
Así el art. 37.3.a) TRLOTAU establece que se podrán formular objeciones a la aprobación definitiva de los POM con la finalidad de asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

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

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

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

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



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

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

La STJSJ de Madrid de 11/10/2005 establece que: "las dimensiones de los nuevos ámbitos de suelo urbanizado no programado y la creación y reserva de los sistemas generales justifican el carácter de revisión y no de modificación de la reforma del planeamiento porque su extensión y su 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
- El artículo 40.2 TRLOTAU, indica muy claramente que en municipios como el de Mocejón, cuyo planeamiento general prevé una población inferior a los 10.000 habitantes, procederá la revisión del los instrumentos de planeamiento cuando las innovaciones conlleven un incremento superior al 30 % con respecto a las previsiones. Se plantean 3501 viviendas para una población potencia de unos 10.000 habitantes.

La actuación propuesta atiende a límites parcelarios, y por sí sola no garantiza la continuidad de la actividad urbanizadora. Según el art. 28 del RP "La delimitación geométrica de sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo."

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

A la vista de las sentencias transcritas a efectos de verificar si el PPM en realidad opera una modificación del modelo territorial definido en las NNSS o de sus elementos fundamentales se hace necesario comparar las determinaciones que se introducen por el PP con las previsiones de las NNSS.

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Mocejón ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda varios Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 247 hectáreas de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 3501 viviendas.



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

### CARÁCTER DEL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO PERIFÉRICO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO

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

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias tanto de Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo. Ayto. de Mocejón permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS analizado anteriormente está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (2.468.171,15 m<sup>2</sup> de SRR cuando las NNSS ya preveían 663.390 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable que no se han desarrollado completamente), desde del número de viviendas nuevas previsto 3501 (En este PP 2237 viviendas), considerando la localización concreta, el PP no persigue la integración con el núcleo urbano al objeto de consolidación dada la distancia a la que se sitúa, ya que plantea el desarrollo atendiendo a la delimitación parcelaria, sin considerar cualquier otra posible solución que afecte a otras parcelas, o un cambio en la localización de la actuación que posibilite una integración racional con el núcleo urbano consolidado y el desarrollo de un modelo territorial sostenible.

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

El artículo 37.3.a) TRLOTAU que establece que "La resolución sobre aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de

planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.”



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

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

3- El Ayuntamiento de Toledo en su escrito de fecha 14 de noviembre de 2008 indica:



“La innovación que se propone del Planeamiento Urbanístico del municipio de Mocejón constituye una revisión de las NNSS que, si procediera, se debe llevar a efecto mediante un Plan de Ordenación Municipal, y no es una simple modificación, pues su entidad desborda ampliamente, en relación con la conocidas características urbanas y demográficas de ese Municipio, los límites razonables de las alteraciones puntuales o estructuralmente de alcance no sustancial en que consiste toda modificación, afectando negativamente a toda una zona en que existe suelo clasificado sobradamente para atender las necesidades de la población y de los Municipios, en cuyo contexto no encaja la actuación a la que desde el Ayuntamiento de Mocejón se da curso, máxime en atención a la situación actual y previsiones razonables de futuro del mercado inmobiliario.”

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN.

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

Informar **DESFAVORABLE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** ~~el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PARAJE "MIRADOR DE TAJO", PROMOVIDO POR JARDINES DE LA RIBERA DEL TAJO 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.

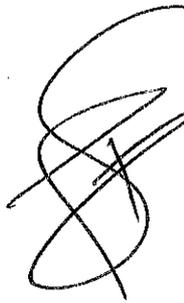
#### **4.- MOCEJÓN EXPTE 25/08 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL SECTOR "EL RUBIAL", PROMOVIDO POR PROYECTOS Y DISEÑOS S.A.**

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:

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

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 01/12/1992).

Población: 4.922 habitantes (INE 01-01-2009).



Objeto: El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de una superficie de 69.600,55 m<sup>2</sup> de SRR conforme a la Disposición Transitoria Cuarta 1.1.1.a) TRLOTAU a suelo urbanizable y uso residencial para la construcción de 213 viviendas.

Superficie: 69.600,55 m<sup>2</sup> según se indica en memoria.

Situación: Polígono 1, parcelas 238 y 10236. Límite al norte con la CM-4001, al este con suelo rústico, al sur con el Camino de la Cuesta y al oeste con el Casco Urbano.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador PROYECTOS Y DISEÑOS S.A.



Vista general del municipio



Localización de la actuación

## 2.-TRAMITACIÓN

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Mocejón 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 se aporta documentación.

Trámite de información pública:

Se aporta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2007 relativo al trámite de información pública. Se adjuntan copias de los anuncios en el D.O.C.M. nº 59 de 19 de marzo de 2007 y en el diario "ABC de Toledo" de 19 de marzo de 2007.

Apertura de Plicas:

Se aporta acta suscrita por el Alcalde, Secretario y un testigo relativo al acto de apertura de plicas celebrado el 04 de mayo de 2007.

Consta igualmente certificado del Secretario, de fecha 17 de mayo de 2007 en el que se asegura que si se han presentado alegaciones.

Aprobación inicial:

Consta en el expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 19 de diciembre de 2007 sobre aprobación por unanimidad del PAU por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2007.

Notificación a los municipios colindantes:

Ayuntamiento de Magán.  
 Ayuntamiento de Toledo.  
 Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.  
 Ayuntamiento de Aranjuez.  
 Ayuntamiento de Olías del Rey.

Informes sectoriales:

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

- Informe de Aguas de Castilla la Mancha con fecha 18 de mayo de 2007 donde indica que la disponibilidad de recursos hídricos queda condicionada a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoquera.
- Informe de la Consejería de Educación y Ciencia de fecha 06 de junio de 2007 donde se informa favorablemente el proyecto.
- Informe del Sescam de fecha 11 de agosto de 2008 donde indica que "...se recomienda dejar espacio dotacional según establece la legislación vigente."
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 01 de diciembre de 2005 donde se le requiere para que presente estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos, así como otras indicaciones.

Solicitud de informe artículos 38.3 y 122 TRLOTAU : 05/02/2008

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

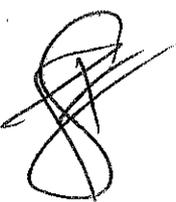
Consta de Plan Parcial que pretende la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva a Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por Juan José García-Arcicollar Gil.

• - PLAN PARCIAL DE MEJORA-

Parámetros Urbanísticos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	PLAN PARCIAL:
Superficie Total:	69.600,55 m <sup>2</sup>
Uso Global Mayoritario	RESIDENCIAL Unifamiliar y colectivo
Nº de viviendas	213
Densidad	11,40 viv./ha
Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta))	0,4574 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 31.879,85 m <sup>2</sup>
Superficie neta calificada para uso residencial	35.375,85 m <sup>2</sup>

Estándares mínimos de calidad urbana



Parámetros	PP
Residencial	35.375,85 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes	6.960,05 m <sup>2</sup>
Dotacional	6.960,05 m <sup>2</sup> .
Red Viaria	18.750,33 m <sup>2</sup>
Sistemas Generales	1.250,75 m <sup>2</sup>
Infraestructuras	303,52 m <sup>2</sup>

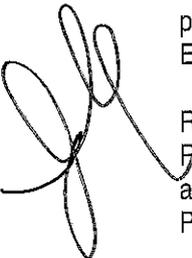
**PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MOCEJÓN Y EVOLUCIÓN POSTERIOR.**

El Planeamiento general vigente en Mocejón son unas NNSS aprobadas definitivamente por la CPU de fecha CPU 01/12/1992.

Uno de los objetivos de la memoria según indica el texto es "Actualizar el planeamiento en función de los crecimientos poblacionales experimentados y de sus expectativas de desarrollo."

En cuanto a la revisión de la norma, se indica "que será realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y fundamentalmente la problemática urbanística que se quiere resolver y planificar..."

Entre los objetivos específicos de la norma se indican:

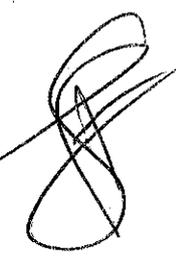
- 
- Revisar la calificación del suelo para adecuarla a la situación actual, ampliando el suelo urbanizable.
  - Revisar la delimitación de las Unidades de Actuación en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable acomodándolos a las líneas de división patrimonial a fin de facilitar su gestión y desarrollo.
  - Posibilitar el crecimiento inmediato tanto industrial como residencial.

Indica además, que "... el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada."

El capítulo VII que define las normas para el suelo no urbanizable establece que tiene por finalidad "...establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo."

En cuanto a las previsiones de suelo urbanizable, se plantean un total de 15 sectores de desarrollo de suelo urbanizables con una superficie total de 663.390 m<sup>2</sup>, que posibilitan la construcción de un total de 1593 viviendas para una población de 4779 habitantes. Sectores que aún no se han desarrollado en su totalidad.

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



Exp.	Denominación	Nº viviendas	Habitantes	Superficie m <sup>2</sup>
044/05	PAU, Modificación Puntual, Plan Parcial, Proyecto Urbanización "Valseca III"	794		143.867
25/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "El Rubial"	213		69.600,15
107/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Cigarrales de Mocejón"	257		123.626
120/08	PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN "Mirador del Tajo"	2237		2.131.078

Analizando estos datos, se plantean un total de 2.468.171,15 m<sup>2</sup> hectáreas de reclasificación de suelo Rústico de Reserva, lo que supondría multiplicar por 2 la previsión que establece la normativa vigente, para el desarrollo de un total de 3501 viviendas, frente a las 1593 que se plantean como techo en la revisión de NNSS y una población potencial de 10.000 habitantes, cuando la población actual no llega a los 5.000 habitantes.

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



A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, como se deduce de la sentencias del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), contempladas en su conjunto como es lógico, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y con un notable incremento de los usos residenciales o terciarios, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..." y de la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas", en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

Así el art. 37.3.a) TRLOTAU establece que se podrán formular objeciones a la aprobación definitiva de los POM con la finalidad de asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el

equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

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

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

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

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

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

La STS 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
  - El artículo 40.2 TRLOTAU, indica muy claramente que en municipios como el de Mocejón, cuyo planeamiento general prevé una población inferior a los 10.000 habitantes, procederá la revisión del los instrumentos de planeamiento cuando las innovaciones conlleven un incremento superior al 30 % con respecto a las previsiones. Se plantean 3501 viviendas para una población potencia de unos 10.000 habitantes.
  - La actuación propuesta atiende a límites parcelarios, y por sí sola no garantiza la continuidad de la actividad urbanizadora. Según el art. 28 del RP "La delimitación geométrica de sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.”

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

A la vista de las sentencias transcritas a efectos de verificar si el PPM en realidad opera una modificación del modelo territorial definido en las NNSS o de sus elementos fundamentales se hace necesario comparar las determinaciones que se introducen por el PP con las previsiones de las NNSS.

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Mocejón ha tramitado y remitido al Servicio Periférico de la Consejería de Fomento varios Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 247 hectáreas de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 3501 viviendas.

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

#### CARÁCTER DEL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL SERVICIO PERIFÉRICO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO



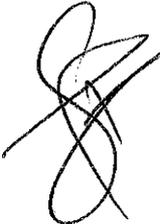
Dado que el instrumento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Mocejón es un Plan Parcial de Mejora a través del que se propone la innovación del planeamiento vigente (NNSS) alterando determinaciones de ordenación estructural previstas 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.- No se tiene constancia de que por el Excmo. Ayto. de Mocejón se haya presentado solicitud de informe dirigida a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR. La resolución de la consulta previa de viabilidad por parte del Pleno del Ayuntamiento ni predetermina ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU.

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias tanto de Tribunal Supremo como de distintos Tribunales Superiores de Justicia sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo. Ayto. de Mocejón permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS analizado anteriormente está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de



suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (2.468.171,15 m<sup>2</sup> de SRR cuando las NNSS ya preveían 663.390 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable que no se han desarrollado completamente), desde del número de viviendas nuevas previsto 3501 (En este PP 213 viviendas), considerando la localización concreta, el PP no persigue la integración con el núcleo urbano al objeto de consolidación ya que plantea el desarrollo atendiendo a la delimitación parcelaria, sin considerar cualquier otra posible solución que afecte a otras parcelas, o un cambio en la localización de la actuación que posibilite una integración racional con el núcleo urbano consolidado y el desarrollo de un modelo territorial sostenible.

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

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

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



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

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN.

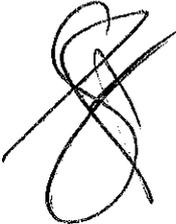
En atención al informe expuesto anteriormente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL SECTOR "EL RUBIAL", PROMOVIDO POR PROYECTOS Y DISEÑOS S.A.**, 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.

**Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111 del TRLOTAU:**

**5.- CORRAL DE ALMAGUER. EXPT. 061/11 PL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR "POLÍGONO INDUSTRIAL" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

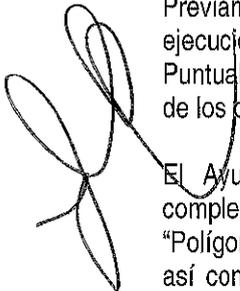
De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir:



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

En relación al alcance del preceptivo informe que ha de emitirse por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras, el presente se limita a verificar la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, entendiendo como tal la ordenación contenida en el instrumento de planeamiento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Polígono Industrial" y su Modificación Puntual, por lo que únicamente se ha comprobado que el Proyecto de Urbanización no modifica las determinaciones de ordenación estructural y detallada establecidas por el plan parcial y su Modificación Puntual informados respectivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 23-12-2008 y el día 28-07-2011, habiendo sido aprobado el PAU definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Corral de Almaguer el día 16-11-2009, no teniendo constancia de que se haya realizado la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de la Modificación Puntual, que deberá realizarse en los términos indicados en el informe emitido por la CPOTU del día 28-07-2011.

A la vista de lo anterior corresponderá a los servicios técnicos municipales, o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica a los municipios, la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.



Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización que legitimaría el inicio material de la ejecución física del plan parcial se deberá completar el procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual del Plan Parcial, y la obtención, en su caso, de los informes y/o autorizaciones que procedieran de los organismos y administraciones correspondientes.

El Ayuntamiento deberá tener en cuenta que se tienen que incluir todas las obras públicas complementarias que se precisen para conectar e integrar adecuadamente la urbanización del Sector "Polígono Industrial", con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes así como, en su caso, las de suplemento de éstas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables, según el artículo 110.2 del TRLOTAU.

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

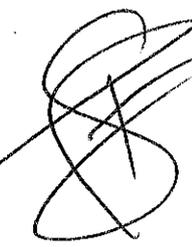
## **SUELO RÚSTICO**

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

#### **6. LA PUEBLA DE ALMORADIEL. EXPTE. 55/11 SNU. COMPLEJO RURAL, PROMOVIDO POR LA VEGA DEL ZURRÓN, S.L.**

Visto el expediente tramitado por el que **VEGA DEL ZURRÓN SL** solicita la calificación urbanística para la instalación de **COMPLEJO RURAL LA VEGA DEL ZURRÓN** localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE ALMORADIEL**, Polígono 121, parcela 504, 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 para el suelo rústico de reserva.

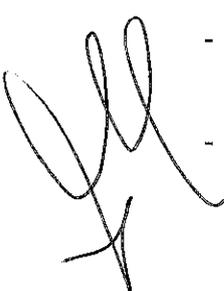
El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 27 RSR, en la calificación que se otorgue y el cumplimiento de las determinaciones subsidiarias.

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 05/08/2010 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 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).
  - El interesado deberá una vez otorgada la licencia municipal, prestar la garantía por importe del 3% del coste de las obras a la administración local. (Ar. 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. 27.6 RSR, y los art. 9.1 de la ITP, y revisado el proyecto presentado la superficie mínima de la finca a vincular a la actuación será de 33.000,00 m<sup>2</sup>, tal y como se describe gráficamente el la delimitación de proyecto.

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.

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 05/08/2010 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.

## **7. OTERO. EXPTE. 18/05 SNU. BODEGA DE ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINOS DE CALIDAD, PROMOVIDO POR FINCA CONSTANCIA, S.L.**

Visto el expediente tramitado por el que **FINCA CONSTANCIA S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de **BODEGA DE ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINOS DE CALIDAD** en finca localizada en el municipio de **OTERO**, Polígono 1, parcela 43, 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:

- o Confederación Hidrográfica del Tajo, según solicitudes realizadas con fecha 22/03/2010, vertidos de aguas residuales y 01/12/2006, depuración de aguas

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 23 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 Otero 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. 23.5 RSR, y los art. 7.1 de la ITP se vincularán 65.000 m<sup>2</sup> de la finca 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. **En esta superficie no puede incluirse suelo clasificado como Suelo rústico no urbanizable de protección de cauces y barrancos "Arroyo de los Caudales" y SRNUP infraestructuras (red de caminos vecinales) ya que el uso que se pretende está expresamente prohibido en esta 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.



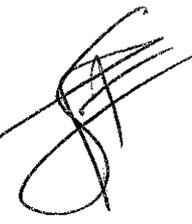
**8. MASCARAQUE. EXPTE. 86/11 SNU. CENTRO DE OCIO Y RESIDENCIA CANINA, PROMOVIDO POR MIGUEL PALACIOS NAVARRO.**

Visto el expediente tramitado por el que **MIGUEL PALACIOS NAVARRO** solicita la calificación urbanística para la construcción de **CENTRO DE OCIO Y RESIDENCIA CANINA**, en finca de superficie **12.720,00 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **MASCARAQUE**, Polígono 35, parcelas 128, 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 9.1.g) y del 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~~, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

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

Se incumple la superficie mínima necesaria para la implantación de este tipo de usos en suelo rústico, que deberá ser de 15.000,00 m<sup>2</sup> según art.32.5 RSR y art.11.3 ITP (la parcela objeto de calificación tiene una superficie de 12.720,00 m<sup>2</sup>).

**9. NAVALCÁN. EXPTE. 68/09 SNU. CASA DE APEROS DE LABRANZA, PROMOVIDO POR MARÍA SALES ALMAZÁN.**



Visto el expediente 068/09 SNU, por el que **DÑA. MARÍA CARMEN SALES ALMAZÁN** solicita la calificación urbanística para la construcción de una **CASA DE APEROS DE LABRANZA** en finca de superficie total de **11.957m<sup>2</sup>**, localizada en la parcela 10 del polígono 3 en el municipio de **NAVALCÁN**, con una superficie construida de **24 m<sup>2</sup>**, 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 y Decreto 29/2011 de 19 de abril, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

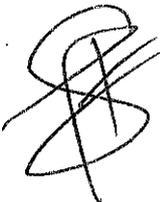


1.- El Proyecto se encuentra ubicado dentro del Lugar de Importancia Comunitaria: **LIC-ES4250001, "Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche"**, aprobado por la Decisión de la Comisión de fecha 19 de julio de 2006 publicada en DOUE de 21 de septiembre de 2006, en la Zona de Especial Protección para las Aves, **ZEPA-ES0000089: "Valle del Tietar y Embalses de Rosarito y Navalcán"** declarado mediante "Decreto 82/2005 de 12/07/2005 por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves y se declaran zonas sensibles", y en **Áreas Críticas del Águila Imperial y de la Cigüeña negra** por Decreto 275/2003 de 09/09/2003, todas ellas "Zonas Sensibles" integradas en la Red Regional de Áreas Protegidas, según el Art. 54 y 60 de la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha (Ley 9/1999 de 26 de mayo).

2.- La Disposición Transitoria Octava TRLOTAU establece el régimen y la clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento. La Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU sobre régimen urbanístico del suelo, de directa aplicación, establece que: *"El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente: 1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de esta Ley".*

Según el art. 5.1.b) RSR *"Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:...*  
*b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha."*

Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas, el art. 60 de la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que *"... las Zonas Sensibles declaradas en Castilla*



La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo", y a su vez, el art. 54.a), b) y c) del mismo texto dispone que las Zonas Sensibles engloban las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), y las Áreas Críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas.

Respecto a los LIC, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha determina que "A los Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea ubicados en Castilla La Mancha (adoptados por Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006, Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006), les será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para la Red de Áreas protegidas hasta que sean designados como Zonas Sensibles y se integren en la Red Regional de Áreas Protegidas. Tendrán la misma consideración las futuras propuestas de Lugares de Importancia Comunitaria, en tanto se declaran como Zonas Sensibles y se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas."

A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR: Suelo rústico no urbanizable de protección natural, y de conformidad con el art. 61 TRLOTAU y art. 12 RSR, en relación con el art. 19.2 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable;

En el caso que nos ocupa, la actividad solicitada no está expresamente permitida:

- 
- o ni en el planeamiento aplicable: NNSP Provinciales, pues estas Normas no clasifican suelo ni establecen usos permitidos y/o prohibidos en las diferentes categorías del Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección.
  - o ni en la legislación sectorial afectada, que en el caso del LIC y la ZEPA, establece en las fichas Red Natura correspondientes a estas figuras de protección:

"4.3. VULNERABILIDAD:

*Las actividades agropecuarias y forestales no deben plantear especiales problemas de conservación en la zona en caso de que continúen desarrollándose con sus actuales características."*

Lo que viene a decir que sólo se contempla la posibilidad de la conservación de las explotaciones agropecuarias ya existentes con sus características actuales.

~~3.- La parcela en la que se pretende implantar la actividad incumple parcela mínima según las Instrucciones técnicas de Planeamiento (ITP) (Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas), pues según el artículo 4.1 y 5.3 ITP, debe ser de 15.000m<sup>2</sup>. Por tanto, la superficie de parcela donde se propone implantar la actividad es insuficiente, por ser inferior a la mínima establecida.~~

#### **10. NAVALCÁN. EXPTE. 90/10 SNU. CHOZA DE APEROS Y VALLADO, PROMOVIDO POR VIRGINIA MUÑOZ SÁNCHEZ.**

Visto el expediente **090/10 SNU**, por el que **DÑA. VIRGINIA MUÑOZ SÁNCHEZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de una **CHOZA DE APEROS DE LABRANZA y VALLADO** en finca de superficie total de **5.233m<sup>2</sup>**, localizada en la parcela 304 del polígono 2 en el municipio de **NAVALCÁN**, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en base a lo dispuesto en los artículos 10.1.g)

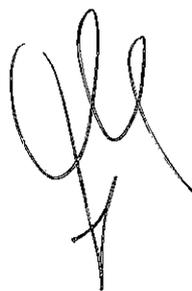


del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, 43.9 RSR y 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas 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 y Decreto 29/2011 de 19 de abril, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

**1.-** El Proyecto se encuentra ubicado en **Área Crítica del Águila Imperial y de la Cigüeña negra** por Decreto 275/2003 de 09/09/2003, "Zona Sensible" integrada en la Red Regional de Áreas Protegidas, según el Art. 54 y 60 de la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha (Ley 9/1999 de 26 de mayo).

**2.-** La Disposición Transitoria Octava TRLOTAU establece el régimen y la clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento. La Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU sobre régimen urbanístico del suelo, de directa aplicación, establece que: *"El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente: 1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de esta Ley".*



Según el art. 5.1.b) RSR *"Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:...*  
*b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha."*

Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas, el art. 60 de la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que *"... las Zonas Sensibles declaradas en Castilla La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo"*, y a su vez, el art. 54. c) del mismo texto dispone que las Zonas Sensibles engloban las Áreas Críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas.

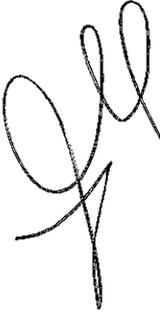
A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR: Suelo rústico no urbanizable de protección natural, y de conformidad con el art. 61 TRLOTAU y art. 12 RSR, en relación con el art. 19.2 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.



En el caso que nos ocupa, la actividad solicitada no está expresamente permitida en el planeamiento aplicable: NNSS Provinciales, pues estas Normas no clasifican suelo ni establecen expresamente usos permitidos y/o prohibidos en las diferentes categorías de protección en las que se subdivide el Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección definido en el artículo 4 y 5 del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que esta falta de previsión determina que la solicitud infringe los preceptos citados.

**3.- La parcela en la que se pretende implantar la actividad incumple parcela mínima según las Instrucciones técnicas de Planeamiento (ITP) (Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas), pues según el artículo 4.1 y 5.3 ITP, debe ser de 15.000m<sup>2</sup>. Por tanto, la superficie de parcela donde se propone implantar la actividad es insuficiente, por ser inferior a la mínima establecida.**

**11. NAVALCÁN. EXPTE. 91/10 SNU. CASETA PREFABRICADA PARA APEROS DE LABRANZA, PROMOVIDO POR SATURNINO BARROSO SOBRINO.**



Visto el expediente **091/10 SNU**, por el que **DÑA. VIRGINIA MUÑOZ SÁNCHEZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de una **CASETA PREFABRICADA DE APEROS DE LABRANZA** en finca de superficie total de **1.102m<sup>2</sup>**, localizada en la parcela 127 del polígono 3, en el municipio de **NAVALCÁN**, 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 y Decreto 29/2011 de 19 de abril, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

**1.- El Proyecto se encuentra ubicado en Área Crítica del Águila Imperial y de la Cigüeña negra** por Decreto 275/2003 de 09/09/2003, "Zona Sensible" integrada en la Red Regional de Áreas Protegidas, según el Art. 54 y 60 de la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha (Ley 9/1999 de 26 de mayo).

**2.- La Disposición Transitoria Octava TRLOTAU establece el régimen y la clasificación del suelo en los municipios sin planeamiento. La Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU sobre régimen urbanístico del suelo, de directa aplicación, establece que: "El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente: 1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico: b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de esta Ley".**

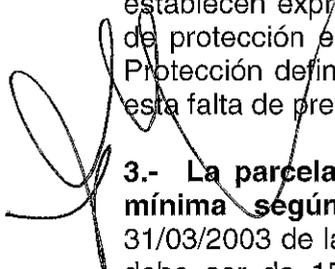
Según el art. 5.1.b) RSR "Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:...



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

Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas, el art. 60 de la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que “ ... las Zonas Sensibles declaradas en Castilla La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo”, y a su vez, el art. 54. c) del mismo texto dispone que las Zonas Sensibles engloban las Áreas Críticas derivadas de la aplicación de los planes de conservación de especies amenazadas.

A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR: Suelo rústico no urbanizable de protección natural, y de conformidad con el art. 61 TRLOTAU y art. 12 RSR, en relación con el art. 19.2 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable.



En el caso que nos ocupa, la actividad solicitada no está expresamente permitida en el planeamiento aplicable: NNSS Provinciales, pues estas Normas no clasifican suelo ni establecen expresamente usos permitidos y/o prohibidos en las diferentes categorías de protección en las que se subdivide el Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección definido en el artículo 4 y 5 del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que esta falta de previsión determina que la solicitud infringe los preceptos citados.

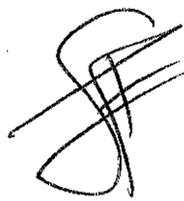
**3.- La parcela en la que se pretende implantar la actividad incumple parcela mínima según las Instrucciones técnicas de Planeamiento (ITP) (Orden 31/03/2003 de la Consejería de Obras Públicas), pues según el artículo 4.1 y 5.3 ITP, debe ser de 15.000m<sup>2</sup>. Por tanto la superficie de parcela, de 1.102m<sup>2</sup>, donde se propone implantar la actividad es insuficiente, por ser inferior a la mínima establecida.**

## **12. MAQUEDA. EXPTE. 004/11 SNU. COMPLEJO HOSTELERO “LA BIENVENIDA”, PROMOVIDO POR INVERGARCÍA, S.L.**

Visto el expediente **04/11 SNU**, por el que **INVERGARCÍA, S.L.** solicita la calificación urbanística del proyecto **COMPLEJO HOSTELERO “LA BIENVENIDA”**, en finca de superficie total de **311.805m<sup>2</sup>**, localizada en la parcela 118 (parte segregada) del polígono 3, localizada en el municipio de **MAQUEDA**, con una superficie ocupada proyectada de **1.114m<sup>2</sup>** y construida de **1.138,82m<sup>2</sup>**, 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 y Decreto 29/2011 de 19 de abril, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:



1.- El Proyecto se encuentra ubicado dentro de "Zona de Importancia del águila imperial ibérica y del buitre negro", especies recogidas en la categoría de en peligro de extinción y vulnerable en el Catálogo de Especies Amenazadas de Castilla la Mancha, aprobado por Decreto 33/1998, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de CM y por el Decreto 439/1990 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Además, la parcela presenta, al margen del Arroyo de la Prada, hábitats de protección especial galerías fluviales arbóreas o arbustivas, en concreto saucedas, incluidos en la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza.

El art. 5.1.b) RSR establece que:

*"Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:... b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento:... - Los terrenos que presenten hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/99 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha...- Las áreas en las que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas."*

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



1.1. Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

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

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

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

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

A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR: Suelo rústico no urbanizable de protección natural, y de conformidad con el art. 12 RSR en relación con el art. 26 del mismo texto, es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico.



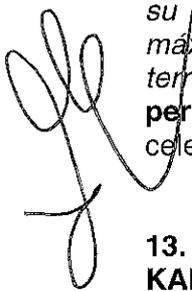
Según las NNSS vigentes, las condiciones de uso del "Suelo no Urbanizable" se establecen en la página 44 de las "Normas específicas en Suelo no Urbanizable", determinando que: "Se admiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras, con exclusión de otros usos, salvo las excepciones siguientes:

- a) Industrial: Se permitirán únicamente las instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, mineras, o extractivas...
- b) Vivienda...
- c) Cuando se trate de edificaciones de utilidad pública e interés social (Art. 16-3-2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992), que hayan de emplazarse en medio rural."

Según esto, la actividad hostelera para la que se solicita calificación **no está expresamente permitida por el planeamiento aplicable**: Normas Subsidiarias aprobadas por la CPU en fecha 24/06/1993, por lo que incumple el art. 12 del Reglamento de suelo Rústico, en relación con el art. 26 del mismo texto.

## 2.- Incumplimiento de la altura máxima permitida.

Las condiciones de altura máxima en el Suelo no Urbanizable, se establecen en la página 45 de las "Normas específicas en Suelo no Urbanizable" de las NNSS vigentes, determinando que: "la máxima altura permitida será de 6m a línea de cornisa, en un total de 2 plantas".

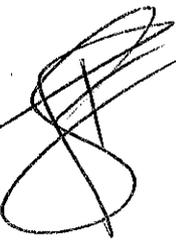


Teniendo en cuenta que las "Normas Generales de edificación" establecidas en la página 20 y 21 de las NNSS de Maqueda, definen la "Altura de la edificación" como "Número de plantas, o distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno, en su caso, hasta la arista de encuentro del plano inferior del último forjado, cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno", se observa que el proyecto que nos ocupa **supera la altura máxima permitida**, llegando incluso hasta los 9m a alero en el alzado posterior del salón de celebraciones.

## 13. RECAS. EXPTE. 22/11 SNU. CIRCUITO DE KARTING, PROMOVIDO POR KARTING CORRECAMINOS, S.L.

Visto el expediente **022/11 SNU**, por el que **KARTING CORRECAMINOS, S.L.** solicita la calificación urbanística para **COMPLEJO DEPORTIVO PARA KARTS**, en finca de superficie total de **81.003m<sup>2</sup>**, localizada en la parcela 525 del polígono 504, en el municipio de **RECAS**, con una superficie ocupada de **1.302,61m<sup>2</sup>** y construida de **1.611,61 m<sup>2</sup>**, 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) RSR, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:



**La actividad solicitada está prohibida por el planeamiento vigente.** El planeamiento aplicable en el municipio de Recas es el Plan de Ordenación Municipal aprobado por CPU en fecha 23/12/2010. Según éste, el suelo sobre el que se implanta la actividad, está clasificado como Suelo Rústico de Reserva

Las condiciones de uso del Suelo Rústico de Reserva, se establecen en el apartado "11.3. Suelo Rústico de Reserva (OE)" de las "Normas Urbanísticas" del POM, determinando los usos permitidos, entre los cuales no se encuentra el uso terciario recreativo, y también determinando como usos prohibidos: "*los no señalados en los apartados anteriores.*" De modo, que el uso para el que se solicita calificación quedaría prohibido por el planeamiento vigente.

Según el artículo 28 del Reglamento de Suelo Rústico, "*Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo Rústico de Reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su emplazamiento en suelo Rústico.*"

Por tanto, esta actividad no podrá implantarse en esta clase de suelo por estar prohibida por el POM vigente.



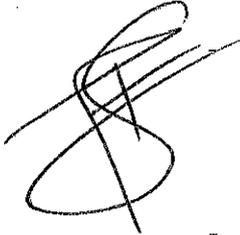
La tramitación de esta calificación se realizó cuando el POM actualmente vigente no había entrado en vigor, por lo que todos los informes y requerimientos se realizaron respecto a la normativa vigente en el momento de la redacción de los mismos, o sea, respecto a las Normas Subsidiarias Provinciales y normativa de aplicación. Una vez aprobado definitivamente el POM y procedido a su publicación, y por tanto a su entrada en vigor, resulta que la calificación solicitada resulta sobrevenidamente disconforme con el nuevo planeamiento de ordenación territorial y urbanística, por lo que en aplicación del art. 162 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y Actividad Urbanística, que establece que: "*En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial y urbanística*", no es posible la obtención de la licencia urbanística ni por tanto la calificación urbanística que le sirve de soporte.

**14 NUMANCIA DE LA SAGRA. EXPTE. 38/11 SNU. PLANTA DE RECICLAJE Y VERTEDERO DE RESIDUOS INERTES, PROMOVIDO POR RECICLATGE, TRACTAMENT, DISPOSIT, S.L.**

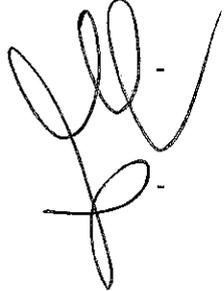
Visto el expediente tramitado por el que **RECICLATGE, TRACTAMENT, DISPOSIT, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de **PLANTA DE RECICLAJE Y VERTEDERO DE RESIDUOS INERTES**, en finca de **64.568 m<sup>2</sup>**, con una superficie construida de **28,85 m<sup>2</sup>** localizada en el municipio de **NUMANCIA DE LA SAGRA, Parcela 22, 25, 26, 33 del polígono 7**, 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 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**

**OTORGAR** la calificación urbanística, 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 diferentes informes sectoriales y resoluciones emitidos al respecto por las

Administraciones afectadas y al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los mismos, y en particular:



Cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de fecha 16/12/2009 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo (Ahora Servicio periférico de la Consejería de Agricultura), sobre la no necesidad de someter el proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental.

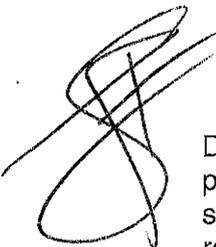
- Obtención de la Autorización de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento (antes Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda) sobre la ubicación de la instalación en zona de protección de la carretera CM- 4004 y Autorización del acceso desde la carretera (informe solicitado en fecha 11/11/2010).
  - Obtención del Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, solicitado en fecha 11/11/2010.
  - Cumplimiento de lo dispuesto en el Informe favorable del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía emitido en fecha 23/09/2009.
  - Cumplimiento de lo dispuesto en el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 29/11/2010.
  - Obtención de la Autorización definitiva para ejercer actividades de gestión de residuos no peligrosos.
  - Obtención de la Autorización de actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la actual Consejería de Agricultura.
  - Inscripción en el registro como pequeño productor de residuos peligrosos y contrato con gestor autorizado, y todas aquellas autorizaciones, inscripciones y contratos con gestores autorizados que se indican en la Resolución de fecha 16/12/2009 del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Toledo.
- 

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

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto presentado (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo Art. 38.1.2º y 3º del RSR:  
La superficie de terrenos a replantar será la fijada por el promotor en la propuesta de Replantación que se incluye en la documentación aportada por el Ayuntamiento, que consiste en la replantación de la parcela 33 y la ejecución de una pantalla arbórea; el resto de la superficie, hasta la correspondiente a la mitad de la total de la finca, se replantará a medida que se vaya regenerando el terreno según el proyecto de restauración e integración paisajística de la planta. Este Plan de Replantación quedará condicionado a las determinaciones que pueda imponer el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Agricultura.

El Plan de restauración y reposición de los terrenos a un determinado estado que deberá ejecutarse una vez finalizada la actividad para la que se otorga

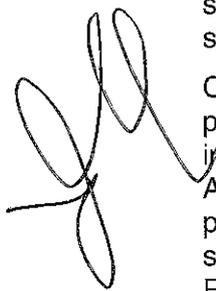


calificación, y en todo caso una vez caducada la licencia municipal, será el incluido en la documentación aportada por el Ayuntamiento e incluido en el proyecto, con las indicaciones del Servicio de Evaluación Ambiental en su Resolución de no sometimiento.

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

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la superficie de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística, y que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación (Art. 17.e) RSR, en cumplimiento del art. 23.6 RSR).
- Exigir del interesado, una vez otorgada la licencia municipal, la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la 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).



En aplicación del art. 33 RSR, será preceptivo para este tipo de actos, que la resolución municipal de otorgamiento de licencia fije el importe que debe satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente materializable en cualquier clase de suelo.

Conforme al Art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia 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 esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Así mismo, el Ayuntamiento, 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.

#### **15. ALMOROX. EXPTE. 20/11 SNU. EDIFICIO PARA USO RECREATIVO Y TENTADERO, PROMOVIDO POR PILAR NOTARIO MONTERO.**

A la vista de la exposición del ponente, del expediente 20/11 SNU por el que el promotor **PILAR NOTARIO MONTERO** solicita la calificación urbanística para **EDIFICIO PARA USO RECREATIVO Y TENTADERO**, localizado en el municipio de **ALMOROX**,

parcela 295 del polígono 23, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

Dejar el expediente sobre la mesa para la siguiente Comisión.

**16. MENASALBAS. EXPTE. 28/10 SNU. LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO DE CEBO, PROMOVIDO POR GANADOS RUIGAN, S.L.**

Visto el expediente **028/10 SNU** tramitado por el que **GANADOS RUIGÁN, S.L.** solicita la calificación urbanística para **LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO DE CEBO DE 4000 A 7000 PLAZAS**, localizada en el municipio de **MENASALBAS**, parcelas 176 y 183 del polígono 20, en finca de superficie **93.875 m<sup>2</sup>**, con una superficie construida u ocupada total de **20.014 m<sup>2</sup>**, la **Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

**1. AUTORIZAR el porcentaje de ocupación propuesto, 21,32%, siendo el máximo permitido por la ITP y por el planeamiento aplicable el 10%**, en cumplimiento del artículo 19.4 del Decreto 242/2004 de 27 de julio Reglamento de Suelo Rústico (RSR) y el art. 4.4 de la Orden 31/03/2003 "Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico" (ITP).

**2. OTORGAR** la calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto por los art. 64.4 TRLOTAU, 43.9 RSR, 42.1.b) RSR y 10.1.g) del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, **quedando condicionada la eficacia de la calificación**, conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR, a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, así como al cumplimiento de las determinaciones indicadas en los mismos, y en particular:

- Al cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, Resolución de 30/03/2011 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, y de las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto ambiental, prevaleciendo en caso de discrepancia, las de la DIA.
- A la obtención del Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto al proyecto, así como la Autorización de Ocupación de la zona de policía del Arroyo colindante.
- Al cumplimiento de los retranqueos mínimos de los vallados según Ordenanza Municipal al respecto, y según las condiciones que pudiera imponer la Confederación Hidrográfica del Tajo para salvaguardar el dominio público hidráulico del Arroyo colindante.

y cuantos otros informes y/o autorizaciones pudieran ser necesarios, bien por afcción al dominio público bien por estar sujetos a algún régimen de autorización administrativa substantiva, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

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

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

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto y documentación presentada (art. 38.1.1º RSR), con las indicaciones y limitaciones debidas a los informes de los organismos afectados.

De acuerdo con el art. 19.5 del RSR la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación el resto de efectos regulados en el mismo apartado.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística, y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR, en cumplimiento del art. 23.6 RSR).
- Exigir del interesado, una vez otorgada la licencia municipal, la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la 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).

Conforme al Art. 43.11 de RSR la calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia 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 esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de la calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

**17. ALCOLEA DE TAJO. EXPTE. 38/10 SNU. INSTALACIÓN DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN INTEGRADO DE 50 KW, PROMOVIDO POR DANIEL ESPUELA GARCÍA.**

Visto el expediente tramitado por el que el Ayuntamiento de **ALCOLEA DE TAJO** solicita la calificación urbanística para instalación de **LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN**, promovida por **D. DANIEL ESPUELA GARCÍA** en finca de superficie, 101.030 m<sup>2</sup> ubicada en el Polígono 101, parcela 92, 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 del RSR y 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

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

1.- La parcela para la que se interesa la calificación está incluida en Zona de Dehesa, según informe de Medio Ambiente de fecha 30-04-2010, siendo un ESPACIO NATURAL PROTEGIDO dentro de la categoría de PAISAJE PROTEGIDO, según la ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

2.- El POM establece en su documentación gráfica, plano O-01A: Clasificación del Suelo, que la parcela se encuentra en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural. En consecuencia, la citada adscripción de la parcela a la clase de SRNUPn provoca la aplicación de lo dispuesto en el art. 12 del RSR, lo que conlleva a la denegación de la calificación por falta de permisión expresa en el planeamiento, dado que el POM en su art. 51.3: "Condiciones de la edificación y de uso en suelo rústico de protección ambiental, natural, cultural, paisagística o de entorno", establece que se permitirán las construcciones de edificaciones, instalaciones o usos de carácter social o de utilidad pública; siempre y cuando no puedan ubicarse en otra clase de suelo, y promocionadas desde la propia administración.



3.- En el art. 12 del RSR, en su punto 1, se indica que en los terrenos clasificados como suelo rústico de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el art. 11, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y con otros, lo que no se ajusta al uso pretendido para el que se solicita calificación.

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 alguna instalación o edificación que sin estar relacionada con los mismos carezca de calificación urbanística y licencia, entonces el Ayuntamiento deberá INCOAR EL CORRESPONDIENTE EXPEDIENTE SANCIONADOR, teniendo en cuenta en cada caso, lo dispuesto en el artículo 178, 179 y 182 TRLOTAU.

**18 NUMANCIA DE LA SAGRA. EXPTE. 25/09 SNU. ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (EDAR), PROMOVIDO POR PROMOCIONES NORTOL, S.L.**

Visto el expediente tramitado por el que el promotor, **PROMOCIONES NORTOL, S.L.**, solicita la calificación urbanística para **ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES (EDAR)**, localizada en el municipio de **NUMANCIA DE LA SAGRA**, parcela 5 del Polígono 504, de 100.084 m<sup>2</sup>, 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, 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**



**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:

- La Resolución de INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE de fecha 25-02-2009.
- El informe de la Consejería de Cultura de fecha 16-01-2009.
- Al cumplimiento del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo adscrita al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, de fecha 11-11-2009.
- Al informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 28-07-2010.
- A que se verifique por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 34 y 35 del RSR, respecto a la segregación de la parcela.

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 mencionada.
  - En cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 38.1.2º del RSR, se deberá acordar el plan de replantación fijando la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación, y en cumplimiento del Art. 38.1.3º del RSR se deberá acordar como plan de restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad que se proyecta, el desmantelamiento total de las instalaciones, incluida la eliminación de zapatas y cualquier otra obra o instalación ejecutada en el subsuelo, al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.
  - De acuerdo con el art. 29.6, la totalidad de la finca quedará vinculada legalmente a las instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, a no ser que se certifique por el Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 34 y 35 del RSR, respecto a la segregación de la parcela en dónde se ubica la instalación.

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

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponden con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas (Art. 17 d) RSR).

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

De conformidad con lo 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.

**19. SAN ROMÁN DE LOS MONTES. EXPTE. 64/11 SNU. CERRAMIENTO, PROMOVIDO POR ANDRÉS GALLEGO DÍAZ.**

Visto el expediente tramitado **64/11 SNU** por el que **ANDRÉS GALLEGO DÍAZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de **CERRAMIENTO DE PARCELA**, en finca localizada en el municipio de **SAN ROMÁN DE LOS MONTES**, Polígono 3, parcela 5, 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 del 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, por unanimidad de sus miembros  
**ACUERDA**

**DENEGAR** el otorgamiento de la calificación urbanística, debiendo el Ayuntamiento denegar la licencia y archivar el procedimiento, con base en las siguientes consideraciones:

1. Revisado el Reglamento de Suelo Rústico y TRLOTAU:

Según el art. 34 RSR, Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas. En su apartado 2 indica: *"En suelo rústico no urbanizable de especial protección, sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el art.12 de este reglamento."*

*Artículo 12. RSR Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial Protección.*



"1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate."

**Revisadas las NNSS Municipales de San Román de los Montes cabe indicar que no se permite expresamente el uso propuesto, cerramiento de parcela para uso particular, en el suelo no urbanizable.**

2.- La parcela sobre la que se plantea la proyecto objeto de calificación se encuentra incluida en el ámbito del LIC-ES4250001, "Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche", "Zona Sensible" de la Red Natura 2000 y la Red Regional de Áreas Protegidas, según el art. 54.b de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha.



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

El art. 5.1.b) RSR establece que "Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno: b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento: Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha."

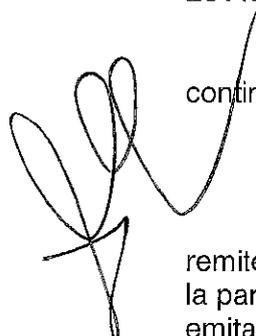
Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas el art. 60 de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha, establece que "... las zonas sensibles declaradas en Castilla La Mancha se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas, a las que son de aplicación las disposiciones de este Capítulo" y a su vez el art. 54.a y b) del mismo



texto dispone que las zonas sensibles engloban las ZEPA y los Lugares de Importancia Comunitaria, y respecto de éstos últimos la Disposición Transitoria Primera de la Ley 8/2007, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla La Mancha determina que "A los Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea ubicados en Castilla La Mancha (adoptados por Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006, Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006), les será de aplicación lo dispuesto en esta Ley para la Red de Áreas protegidas hasta que sean designados como Zonas Sensibles y se integren en la Red Regional de Áreas Protegidas. Tendrán la misma consideración las futuras propuestas de Lugares de Importancia Comunitaria, en tanto se declaran como Zonas Sensibles y se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas."

A consecuencia de todo lo anterior, el régimen aplicable a la parcela de referencia es el previsto en el art. 5.1.b) RSR, y de conformidad con el art. 12 del mismo texto, **es requisito necesario para el otorgamiento de la calificación que el uso pretendido, cerramiento de parcela para uso particular, esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico**, es conocido por El Ayuntamiento de San Román de los Montes, que el uso que se pretenden en el expediente objeto de este informe no esta expresamente permitido por las NNSS Municipales; por lo que su falta de previsión determinaría la infracción de los preceptos citados.

**20.- LA IGLESUELA. EXPTE. 023/10 SNU. GRANJA CINEGETICA, PROMOVIDO POR LUROAM, 99 SL. REVOCACIÓN DE ACUERDO DENEGATORIO DE CPOTU DE 27-09-2010, SEGÚN RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE ALZADA DE 30-09-2011.**



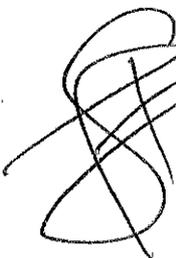
A continuación se procede a la exposición del informe que se recoge a continuación:

**ANTECEDENTES DE HECHO.**

**PRIMERO.-** Con fecha 8 de abril de 2010, el Ayuntamiento de La Iglesuela remite a esta Delegación Provincial el Proyecto de Ejecución de Granja cinegética en la parcela 656 del Polígono 11 de dicho municipio (NRE-755.692), a efectos de que se emita la oportuna Calificación Urbanística.

**SEGUNDO.-** Examinado el expediente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 27 de septiembre de 2010, se acordó denegar la calificación urbanística para los usos, y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por Luroan 99, S.L para la construcción de Granja Cinegética por incumplimiento de los artículos 5.1 b), 12 y 19 del Reglamento de Suelo Rústico, en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, en y por su afección al Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche. La notificación de la denegación se produce según el aviso de recibo del servicio de correos el día 27 de octubre de 2010.

**TERCERO.-** El día 25 de noviembre de 2010 tiene entrada en esta Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda escrito de recurso de alzada frente a la resolución denegatoria de la Calificación Urbanística (NRE-2.348.732). Dicho recurso, es resuelto con fecha de 30 de septiembre de 2011, mediante acuerdo de la



Consejera de Fomento, estimando el recurso de alzada interpuesto por la mercantil LUROAM, 99 SL ordenándose la revocación del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de septiembre de 2010 por el que se denegaba la calificación urbanística en el expediente de referencia, dictando otro en el que, de acuerdo con los argumentos jurídicos expuestos en la resolución, se reconozca la calificación urbanística.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO.-** Según lo previsto en el artículo 5 apartado v) del Decreto 35/2008, 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponde al titular de la Consejería de Fomento la competencia para resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos adoptados por la C.R.O.T.U y por las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**SEGUNDO.-** El acuerdo de la Consejera de 30 de septiembre de 2011 por el que se estima el recurso de alzada interpuesto por D. Gonzalo del Río Montero en representación de la mercantil LUROAM 99, se basa en los siguientes argumentos jurídicos:

- 
- En referencia a la previsión expresa por la legislación sectorial, se señala en el recurso que ésta se compone por la Ley 2/1993, de 15 de julio de caza de Castilla-La Mancha, por un lado y por otro por las determinaciones ambientales del LIC-ES-4250001, Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche y por las contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental. Así, y en cuanto a lo dispuesto en la Ley de Caza de CLM, debemos tener en cuenta que, con carácter general, se permite que se desarrolle la actividad cinegética en los espacios naturales protegidos y en su área de influencia (art. 50 "Terrenos sometidos a régimen cinegético especial"). Por otro lado y en referencia a las específicas determinaciones medioambientales del LIC-ES-4250001, Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche, concretamente en el apartado "Vulnerabilidad" de la ficha del mismo establece que *"las actividades agropecuarias y forestales no deben plantear especiales problemas de conservación en la zona"*, por lo que se entiende que, no sólo no se prohíben sino que además se permiten expresamente, añadiendo además que una explotación cinegética conformada por 45 animales y sin edificación alguna salvo el vallado para el que se solicita calificación no produce perjuicio alguno en el ecosistema protegido. En cuanto a la DIA, que fue emitida con posterioridad a la aprobación del LIC, se recoge expresamente "Esta Dirección General de Evaluación Ambiental considera ambientalmente viable la actuación proyectada siempre que cumplan las determinaciones incluidas en el Estudio de Impacto Medioambiental y en la presente Declaración, que deberán ser cumplidas en la autorización que conceda el correspondiente órgano sustantivo."
  - En cuanto al segundo de los argumentos, la expresa previsión por el planeamiento territorial y urbanístico, se señala que una interpretación literal del art. 12 RSR exigiría que el planeamiento se pronunciara expresamente sobre qué usos estarían permitidos en suelo protegido, lo que, en el caso que nos ocupa, es materialmente imposible ya que el planeamiento vigente en La Iglesuela data de 1977, fecha en la que, en el suelo rústico de ese municipio no había sido aprobada figura alguna de protección. Esta contradicción nos lleva anteponer la legislación sectorial más actual y declarar de imposible aplicación



la previsión de que los usos y actividades deben estar expresamente recogidos "por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable".

### ACUERDO DE COMISIÓN

En atención al informe expuesto anteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros ACUERDA

Vistas las previsiones contenidas en el acuerdo de la Consejera de Fomento de 30 de septiembre de 2011, por el que se estima el Recurso de Alzada interpuesto por D. Gonzalo del Río Montero en representación de LUROAM 99 S.L., contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 27 de septiembre de 2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **revoca** el mencionado acuerdo por el que se denegaba la calificación urbanística para la instalación de granja cinegética a la mercantil LUROAM 99 S.L., **concediéndose la precitada calificación urbanística** para la instalación de una granja cinegética en la parcela 656 del polígono 11 de La Iglesiasuela según las condiciones establecidas en el proyecto aportado al efecto .

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



#### 21. **SESEÑA. EXPTE. 113/10 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA CAMPA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS SAU 32, PROMOVIDO POR ENRIQUE FARAMÍN RAMOS.**

Visto el expediente **113/10 SNU**, por el que el Ayuntamiento de **Seseña** solicita informe por el art. 172 del TRLOTAU para la instalación de **CAMPA DE CONTENEDORES Y VEHÍCULOS**, situada en la Parcela 34-B del SAU-32.I en el polígono 506 del catastro de Rústica., cuyo promotor es **ENRIQUE FARAMÍN RAMOS** en finca de superficie total 34.113 m<sup>2</sup>, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** la autorización provisional al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del TRLOTAU.

En el caso de que en la referida parcela se hubiera iniciado o terminado la implantación de instalaciones o edificaciones relacionadas con el uso para el que se solicita autorización provisional, o si existiera en la misma alguna instalación o edificación que sin estar relacionada con dicho uso carezca de licencia, el Ayuntamiento deberá incoar el correspondiente expediente sancionador conforme a los artículos 177 y ss del TRLOTAU.

*Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación a los efectos del artículo 27 del reglamento de gestión urbanística (r.d. 3288/1978).*

## 22. HORMIGOS. INSCRIPCIÓN DE RENOVACIÓN DE MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN "SOTOALBERCHE"

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** proceder a la inscripción en el Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la renovación de los cargos en el Consejo Rector de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación "Sotoalberche", del término municipal de Hormigos (Toledo), producidos en las Asambleas Generales celebradas con fechas de 09 de noviembre de 2008 y 15 de marzo de 2009, respectivamente.

### Ruegos y preguntas

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 11:05 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA CPOTU



ISIDRO JAVIER ZAPATA ROMERO

LA SECRETARIA DE LA CPOTU



TERESA ESTEBAN PERONA