

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 M. VILLAR MOYO (JEFE DE
SERVICIO DE MINAS, SERVICIOS
PERIFÉRICOS DE FOMENTO)

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

D. JOSÉ ANTONIO DE LA VEGA GARCÍA
(COLEGIO DE APAREJADORES DE
TOLEDO)

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

D.^a ARANZAZU HEREDERO HERRERA
(FEDETO).

D.^a NURIA MOLINA HERNANDEZ
(SERVICIOS PERIFÉRICOS DE
EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTES)

D. ANGEL QUEREDA TIPIA (GABINETE
JURÍDICO)

D. AGUSTIN JIMÉNEZ CRESPO
(FEDERACIÓN MUNICIPIOS DE CLM)

D. JOSÉ ANTONIO ORTEGA VILLAMOR
(AGENCIA DEL AGUA DE CASTILLA-LA
MANCHA)

D. FERNANDO JOU RIVERA
(DELEGADO DE LA JUNTA EN TOLEDO)

PONENTE:

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

**ACTA N° 3
COMISIÓN DE 21 DE JUNIO DE 2012**

En Toledo, siendo las 11:20 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 16 de abril de 2012, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión 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 16 de abril de 2012.

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.

02.- SAN ROMÁN DE LOS MONTES. EXPTE. 076/09 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NN.SS. PARA LA REDUCCIÓN DEL TAMAÑO MÍNIMO DE PARCELA Y ROSIBILIDAD DE CERRAMIENTO, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene):

1.- La aprobación definitiva de la modificación puntual supeditada en su eficacia, a la mera formalización documental de las correcciones siguientes:

- Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

2.- Delegar en la Coordinadora de los Servicios Periféricos en Toledo de la Consejería de Fomento, con carácter previo y necesario a su publicación, la verificación de que las correcciones se efectúan en los términos descritos en el apartado anterior, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

3.-GERINDOTE. EXPTE. 043/09 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ORDENANZAS, PROMOVIDA POR EL MISMO AYUNTAMIENTO

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por mayoría de sus miembros (el representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene):

A.- La aprobación definitiva de MODIFICACIÓN DE VARIOS ARTICULOS DE LAS CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ORDENANZAS de las NNSS de Gerindote, supeditada en su eficacia, a la mera formalización documental de las correcciones siguientes:

En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU):

- Se deberá revisar la numeración del articulado que se modifica ya que existen discordancias con respecto a las Normas Subsidiarias, como es el caso del art. 5.2.2

que debería denominarse 5.2.1, el art. 5.2.6 que debería denominarse 5.2.4 y el 5.2.6. que debería denominarse 5.2.5.

- Se deberá incluir en el apartado 3.-NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS, el art. 5.6.5 que se modifica pero no se incluye en este apartado.
- Se deberá revisar el texto aportado en la memoria que describe el contenido del artículo 11.4.6 de las actuales NNSS, dado que no se corresponde con el artículo vigente de dichas Normas, así como justificar la inclusión del grado 3º en la Zona 04 de edificación residencial unifamiliar, que actualmente no existe en la memoria.
- Se deberá identificar en la memoria si existen edificaciones fuera de ordenación, y en su caso, su régimen aplicable.
- Se deberá indicar en la memoria si existen edificaciones que deban legalizarse en virtud de la Modificación Puntual, y en el caso de que los propietarios no inicien dicho proceso de legalización, el Ayuntamiento deberá iniciar el correspondiente expediente sancionador.

B.- Delegar en la Coordinadora Provincial en Toledo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, con carácter previo y necesario a su publicación, la verificación de que las correcciones se efectúan en los términos descritos en el apartado anterior, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación. Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

4.-SESEÑA. EXPTE. 046/11 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: REGULACIÓN DE LOS USOS EN LOS TÍTULOS 4 Y 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene):

A.- La aprobación definitiva de MODIFICACIÓN DE REGULACIÓN DE LOS USOS EN EL TÍTULO 4 Y TÍTULO 7 de las NNSS de Seseña, supeditada en su eficacia, a la mera formalización documental de las correcciones siguientes:

En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU):

- Se deberá definir en el apartado correspondiente de las normas (art. 1.2.48. c) Uso en función de su admisibilidad) u en otro que se adjunte al efecto, la definición de uso principal, que se menciona en el apartado 4.1.1 de la M.P.

B.- Delegar en La Coordinadora Provincial en Toledo de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, con carácter previo y necesario a su publicación, la verificación de que las correcciones se efectúan en los términos descritos en el apartado anterior, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación. Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

Expedientes remitidos para emisión del informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004):

5. QUINTANAR. EXPTE 054/11. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL "ALTO LOSAR".

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 36.3 del RSR y del artículo 10.1.b), del TRLOTAU la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**, por mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) emitir informe:

En cuanto a la tramitación:

- La tramitación se ha desarrollado incorrectamente, puesto que al pretender una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva debe cumplirse lo indicado por el art. 36 del RSR, en el que el Ayto. someta la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa. Dado que la aprobación del Pleno del Ayuntamiento de fecha 31/03/11 de la viabilidad de la transformación urbanizadora es posterior al Decreto 177/2010, el documento debe de cumplir el trámite señalado. Por tanto este informe se emite en virtud de lo previsto en el artículo 36.3 del RSR y del artículo 10.1.b) del TRLOTAU.
- Antes de resolver sobre la consulta previa se deberá acreditar la personalidad del solicitante y justificar su solvencia técnica y económica en cumplimiento del art. 36.2 del RSR.
- En cumplimiento del mismo artículo, se deberá aportar informe de sostenibilidad económica de la actuación.
- Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno deberá resolver motivadamente sobre la consulta previa formulada tal como se detalla en el art. 36.4 del RSR..
- En cuanto a la tramitación del Programa de Actuación urbanizadora, habrá que estar a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de la Actividad de Ejecución según la cual "Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto. A tal efecto se considerarán iniciados los instrumentos y procedimientos cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud de inicio con toda su documentación completa." Dado que en el presente expediente se acredita que la información pública se realizó con fechas de 03 y 17 de agosto 2011, la tramitación del PAU habrá de ajustarse a lo previsto en los arts. 77 y siguientes del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (Decreto 29/2011, de 19/04/11).

En cuanto a las cuestiones técnicas:

- El Sector delimitado está al Norte de la Senda de la Hormiga, y limitado, a su vez, por el N con el Camino de Belmonte por lo que sería obligado acceder a él a través del actual polígono industrial, ya que las fincas colindantes con la N-301 continúan manteniendo su categoría de suelo rústico. Deberá quedar perfectamente justificado que los viales del polígono existente tienen capacidad para asumir todo el tráfico de acceso a la ampliación que se propone. Si no fuera así se debería proponer otra forma de acceso alternativa.
- En relación con el punto anterior la buena conexión con el polígono existente debería quedar perfectamente definida y justificada. En todo caso, ya que a la vista de la documentación obrante en los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento



parece que hay un desarrollo contiguo en tramitación, se tendrá en cuenta que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la senda de la Hormiga en toda su anchura con independencia de que fuera posible el posterior reparto de los costos.

- Se deberá tener en cuenta, para el establecimiento del aprovechamiento tipo, que el del área de reparto que nos ocupa no difiera en más de un 15 % del de aquellas otras sobre las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, tal como se detalla en el art. 31.3 del RP. Se incluirá justificación del cumplimiento de este extremo.
- Dado que el POM en encuentra en redacción, se deberá incluir completa la/s ordenanza/s de aplicación en la zona del Plan Parcial.
- Se deberá aclarar la localización de los pozos de abastecimiento de agua potable que motivaron la modificación del sector original de suelo industrial, con objeto de comprobar que la ampliación proyectada actualmente del polígono no les afecte.
- El sector dista solo 1600 m del núcleo urbano de la población, cuestión que debe de ser tenida en cuenta a la hora del establecimiento de usos pormenorizados con objeto de no entrar en conflicto con los usos prohibidos por el RAMINP.
- Los parámetros urbanísticos deben proponerse según lo indicado por el 36.2.b) del RSR.
- Se deberán prever las aportaciones suplementarias al patrimonio público de suelo señaladas en el art. 39.4.
- La resolución de no sometimiento al procedimiento reglado de EIA caducó el 20 de marzo de 2012, por lo que deberá ser tramitada de nuevo la consulta.
- Será preciso obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, puesto que el que existe en este momento es desfavorable. En caso de que no hayan podido cumplirse las condiciones exigidas para ello, sería conveniente que la tramitación del PAU deberá esperar a que se cumplan.
- Se tendrá en cuenta para la posterior tramitación del PAU que en ningún caso se podrá aprobar el mismo en tanto no quede acreditada la capacidad de abastecimiento y de depuración.
- Se tendrá en cuenta para el futuro el futuro lo regulado en la D.A.9ª del TR de la Ley del Suelo, en su punto 70.ter.3.

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

- Dado que la actividad que se trata de implantar es susceptible de generar tráfico intenso, en la memoria se deberá justificar adecuadamente el análisis del tráfico y la movilidad.
- Deberá tenerse en cuenta el informe técnico del arquitecto municipal de 25/02/2009, en relación con un nuevo colector.

Lo que en cumplimiento de lo acordado, comunico a Usted para su conocimiento y efectos.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU Y 135

RP:

6- YEPES. EXPTE. 051/10 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL POM PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE YEPES.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el Ponente y, de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra): **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, debiendo subsanar el Ayuntamiento** de Yepes y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se incluirá justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Respecto a la eliminación de parte del vial definido en el POM, se justificará las mejoras que aportará a la red viaria prevista en el POM y que no afectará negativamente a zonas contiguas. Si no se pudiera justificar convenientemente se debería mantener la conexión existente con la zona situada al norte.
- Se incluirá documento de refundición (plano Ord.03.02. Ordenación detallada), con el mismo formato y a la misma escala que su correspondiente del POM que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- Se aportará toda la documentación precisa en función de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y se entregará tanto en soporte escrito y gráfico, como en soporte informático. Asimismo la documentación del Plan se adaptará a lo previsto en la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por el Decreto 178/2010, de 01/07/2010.
- La documentación de la Modificación Puntual deberá dejar claro si el vial cuyo trazado se modifica está ya ejecutado según la situación original y por consiguiente, lo que se pretende es una modificación de la posición del vial que no implica la generación de solares nuevos, o si por el contrario ese vial no está ejecutado. Asimismo se aclarará si la zona verde que se modifica está ya obtenida por el Ayuntamiento o no.

En cualquier caso se deberá prever la forma de ejecución del nuevo vial y el modo de obtener, en su caso, las cesiones correspondientes. De tratarse de un vial existente, y no suponiendo la actuación una actuación urbanizadora de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Disposición Preliminar del TRLOTAU, se podría ejecutar mediante obras pública ordinaria.

En caso de que no exista ese vial se deberá delimitar una unidad de actuación urbanizadora para la ejecución del mismo mediante Programa de Actuación urbanizadora, ya que, mediante la ejecución del vial, se generarán dos o más solares que actualmente no existen (al menos la zona verde y dos parcelas residenciales). Esto implicaría que la clasificación de ese suelo debería pasar a ser 'urbano no consolidado'.

- La modificación propone una aproximación de la zona edificable a la carretera, por lo que será necesario obtener informe favorable del titular de la carretera CM-4005 en el que se aclare si se trata o no de una travesía y se haga ver la conformidad de la propuesta con las zonas de afección de la carretera, en especial con la línea de edificación.

- En contestación al Ayuntamiento de Yepes, el cual solicitaba que expresamente se indicara si la aprobación definitiva de la Modificación Puntual le corresponde al Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se le hace ver que en el supuesto mencionado anteriormente de que el vial que se está modificando no sea un vial existente y por tanto haya que delimitar una unidad de actuación urbanizadora y consiguientemente clasificar como suelo urbano no consolidado, no será posible aplicar el citado precepto puesto que la modificación finalmente sí afectaría a la ordenación estructural.
- En cualquier caso y puesto que la innovación del Plan comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Se continuará con tramitación del expediente y una vez hechas las subsanaciones antes referidas y una vez que se haya aprobado inicialmente se remitirá a los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento solicitando la aprobación definitiva para, una vez comprobadas las correcciones efectuadas, remitir el expediente para recabar los citados informes por la afección a las zonas verdes. Una vez recabados estos informes se elevaría, en su caso, al órgano competente para su aprobación definitiva.

- Se obtendrá informe sobre accesibilidad de la Consejería competente. Se deberá incorporar al expediente acreditación del trámite de información pública.
- Se deberá incorporar al expediente certificado relativo al resultado de información, así como, en su caso, las alegaciones presentadas.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación de la Modificación Puntual distintos de aquellas a los que se solicite informe.

Lo que en cumplimiento de lo acordado, comunico a Usted para su conocimiento y efectos.

07. OLÍAS DEL REY. EXPTE 048/11. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 17 DE LAS NN.SS.

El Ponente, antes de proceder a la exposición, manifiesta a los miembros de la Comisión que existe un error en este punto del Orden del día, consistente en que el expediente 048/11 PL, se remite para la emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 y 122 del TRLOTAU y no según el Artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 RP, por tratarse de una **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 17 de las NNSS.**

Por todo lo expuesto, en el orden del día nº 3 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 21 de junio de 2012:

Donde dice:

Expediente para adopción de acuerdos según el Artículo 10 y 36.2 TRLOTAU y 135 RP.

7. Olías del Rey. Expte. 048/11. Modificación Puntual nº 2 de las NNSS".

Debe decir

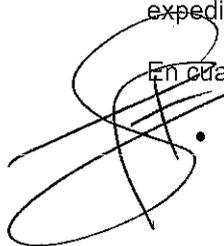
Expediente remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 38 del TRLOTAU.

7. Olías del Rey. Expte. 048/11. Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial del Sector 17 de las NN.SS.

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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha se abstiene) **ACUERDA** emitir

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

En cuanto a la tramitación:

- 
- Según la Memoria del expediente, tras la aprobación del plan parcial, el 08/09/08 se aprobó la Modificación del Plan Parcial del Sector 17, que afecta a la manzana residencial M5, que tenía *por objeto variar, al alza, la capacidad en viviendas-de promoción pública-y la edificabilidad adjudicada en el Plan Parcial vigente, sin alterar los parámetros urbanísticos fijados en la ficha correspondiente de las NNSS de Planeamiento Urbanístico Municipal*. En el DOCM nº 207 de 8 de octubre de 2008 se publicó el anuncio sobre la información pública de la Modificación Puntual con el texto anterior, indicando que el acuerdo municipal se elevaría a definitivo en el caso de no presentarse reclamaciones al mismo, durante 20 días contados al siguiente al de la publicación. Dado que en ningún momento se ha tenido constancia de que se haya realizado el trámite de **solicitud del informe preceptivo** a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística previsto en el artículo 38.1.b) del Texto Refundido de la LOTAU, **esa aprobación habría que considerarla nula de pleno derecho**. Por consiguiente, puesto que la citada modificación no puede ser considerada como correcta la aprobación de esa Modificación Puntual **no hay que considerarla en ningún momento como planeamiento vigente**. De resultar que sí se pretenden que esas modificaciones aludidas sean aplicables se debería tramitar y aprobar modificación al respecto con el procedimiento previsto en el TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento. Si para este fin se optara por incluir esas modificaciones en esta Modificación Puntual nº 2 se debería retrotraer las actuaciones al inicio del procedimiento.

En cuanto a las cuestiones técnicas:

- 
- Dado que existe un Plan Parcial aprobado, todas las menciones y comprobaciones sobre la ficha del sector, deben de hacerse sobre las determinaciones aprobadas con el Plan Parcial, no sobre la de las NN.SS. puesto que ésta resultó modificada con posterioridad por el citado Plan Parcial. Se eliminarán, en todo caso, las menciones a la Modificación Puntual nº 1, por lo expuesto anteriormente. De este modo, el cuadro resumen comparativo del suelo lucrativo debe hacerse de nuevo, así como el comparativo del cumplimiento de cesiones obligatorias.
 - Se indica en la justificación que el ayuntamiento tiene previsto destinar el suelo a la Promoción Municipal de Viviendas con protección Pública de precio Tasado, lo cual parece no estar de acuerdo con el hecho de que la parcela en cuestión sea de propiedad privada. Se deberá aclarar si se pretende introducir la condición de que las viviendas que se construyan estén destinadas a la promoción pública.
 - La superficie de la parcela se recogen con dos dígitos diferentes. Se aclarará la superficie correcta.
 - Se han establecido tres ordenanzas R-1, R-2 y R-3. En las ordenanzas de las dos últimas se recoge una altura máxima de la edificación de 7 m, cuando en la ficha urbanística del sector se recoge la altura máxima en 6.5 m. De igual modo, en las dos últimas ordenanzas se recoge como edificabilidad neta máxima permitida es de 0.9 m²/m², cuando se ha podido comprobar que el dato, puesto que arrojaría una edificabilidad superior a la permitida por la normativa el PP. Se corregirán estas cuestiones.
 - En la memoria de la se deberá valorar y justificar si se está produciendo incremento de densidad poblacional. De entender que se modifica la densidad poblacional se estaría ante una modificación de ordenación estructural que requeriría de aprobación inicial y del informe preceptivo y vinculante previsto en el artículo 38.3 TRLOTAU. Del mismo

modo se valorará y justificará la capacidad de la infraestructuras ejecutadas, y en su caso, se preverá el suplemento necesario de las mismas.

- Se completará la Modificación con toda la documentación precisa en función de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y se entregará tanto en soporte escrito y gráfico, como en soporte informático. Asimismo la documentación del Plan se adaptará a lo previsto en la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por el Decreto 178/2010, de 01/07/2010.

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

8.- NOBLEJAS. EXPTE. 011/09 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DEFINIDO POR MODIFICACIÓN PUNTUAL Y DENOMINADO "LA CAÑADA LA ROMA", PARA USO INDUSTRIAL Y PROMOVIDO POR ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S.A.

En este punto del orden del día se ausenta D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

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

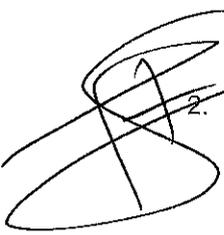
EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

1. No se justifica el establecimiento del aprovechamiento tipo del ámbito de actuación de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 del TRLOTAU y 33 del RP, teniendo en cuenta que las diferencias de AT entre unidades para las que el Planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%.
2. Se contemplará un acceso a la zona verde DV2, libre de aparcamientos, modificando el plano de ordenación nº 4 de Tráfico Rodado, y el 5 de Jardinería y mobiliario urbano, dado que en los nuevos planos aportados no se refleja claramente, indicando un detalle a mayor escala si fuera necesario.
3. Se deberá indicar la ubicación del estanque de riego, que no podrá crear servidumbres sobre las zonas verdes, excepto si es ornamental.
4. Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - Justificando la adecuación al mismo de las consideraciones establecidas en la Resolución que en su caso emita la Confederación Hidrográfica.
 - Justificando igualmente la adecuación al mismo de las consideraciones que se emiten en el informe de Bienestar Social.
 - Procurando acceso rodado a la zona ajardinada que no presenta rebaje de acera libre de aparcamiento.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Con anterioridad a la aprobación definitiva del Ayuntamiento se deberá obtener el informe **favorable** de la Confederación Hidrográfica previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el informe que dé respuesta a la

solicitud del Ayuntamiento de fecha 16-03-2011 para la concesión de aguas subterráneas para abastecimiento mayor o igual a 50 habitantes, así como autorización de vertido de las aguas pluviales al "Arroyo de los Pozos".

- 
2. Aunque en principio a la vista del expediente parece que la Dirección General del Agua no tiene competencias en cuanto abastecimiento de agua, y pese a que en cuanto a la depuración se aporta un convenio entre el Ayuntamiento y la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, en aplicación del artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU será necesario obtener, con anterioridad a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, el informe previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
 3. Con anterioridad a la aprobación definitiva del Ayuntamiento se deberá aportar el informe favorable del órgano competente en agricultura.
 4. Según se indica en el informe de Fomento respecto a la A-40, se deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003.
 5. Con anterioridad a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, en aplicación del artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se obtendrá informe sobre accesibilidad de la Consejería competente en así como de un organismo autónomo relacionado con la materia (ONCE, COMFENCE...).
 6. Se obtendrá informe en relación con la viabilidad del suministro eléctrico y en concreto respecto a la ubicación del punto de suministro para este sector, aportando el anteproyecto que reclama, en su caso, la compañía suministradora.
 7. Se precisa informe en relación con la red pública de comunicaciones electrónicas (art. 26 de la Ley 32/2003 General de Comunicaciones).
 - 8.

EN CUANTO A LAS Plicas:

Se completará la PROPUESTA del convenio urbanístico que incluirá expresamente los compromisos, garantías y penalizaciones, dado que la aportada (folios 158 a 160) esta incompleta. Falta mención expresa a compromisos adquiridos, falta mención expresa al importe del aval, entre otras garantías que deban estipularse, y además faltaría mención expresa a las penalizaciones por incumplimiento, indicando en que casos procederían y su forma de aplicación. Por otra parte el convenio deberá incluir expresamente las superficies de cesión obligatorias.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Se deberá incluir en el expediente certificado del resultado de la información del trámite de Exposición Pública preceptivo tras la apertura de plicas (aunque solamente se hubiera presentado una plica es preciso realiza dicho trámite) y las alegaciones presentadas si las hubiera.

Tras la aprobación definitiva y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro, deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico-jurídico sobre la adecuación de la documentación comprensiva del PAU al presente informe, en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda a cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica (art. 29.1 RAEU). Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural no señaladas en el presente informe, el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

Para el citado registro se deberá acompañar al informe de:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellada y firmada.

- 1 copia de la proposición jurídico-económica.
 - 1 copia del convenio, que en caso de gestión directa se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.
- Todo lo anterior tanto en papel como en soporte informático.
Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

9. OCAÑA. EXPT. 151/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "ERAS DE SAN ISIDRO", PROMOVIDO POR URBARESA, S.A.

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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) **ACUERDA** emitir:

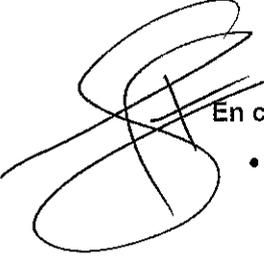
Informe, con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE**, condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

En cuanto a la innovación de la ordenación (art. 39 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por el plan parcial, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación. Igualmente se aportará ficha-resumen del resto del sector S-5 sin ordenar que deberá figurar como anexo de la memoria del Plan Parcial.

En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Se deberá definir el aprovechamiento tipo de esta área de reparto conforme a los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, justificándose el coeficiente de ponderación aplicable a la edificabilidad destinada a vivienda protegida correspondiente a la cesión de aprovechamiento lucrativo municipal con arreglo al art. 34 RP y que no se supera la diferencia del 15% entre aprovechamientos tipo de sectores para las que el planeamiento haya previsto (dado que las NNSS no fijan aprovechamientos tipo habrá que tener en cuenta los definidos en el planeamiento de desarrollo aprobado) un mismo uso global o mayoritario pormenorizado con arreglo al art. 31 RP. El Plan Parcial concretará la edificabilidad destinada a vivienda protegida teniendo en cuenta la homogeneización justificada.
- Se incluirá la documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora relacionada en el art. 64 del RP.
- Se incluirá documentación que diferencie las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación gráfica y escrita, según el artículo 30 TRLOTAU, además de adaptarse a la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio. Por otra parte se deberá adjuntar formato digital de la documentación en formato shapefile, según el punto 3.6: del mismo texto: Especificaciones para la Entrega en Soporte Digital editable.
- La memoria del Plan Parcial se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el artículo 15.4 TRLS 2008 (y 30.3 TRLOTAU) basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida



para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

En cuanto al Anteproyecto/Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar nueva documentación técnica, a nivel de anteproyecto como mínimo, que refleje la ejecución de la urbanización de la nueva ordenación recogida en el Plan Parcial de Mejora, con los contenidos mínimos recogidos en el art. 110.4,b).

En cuanto a la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):

- Si no hubiera otro documento posterior, se incluirá en el expediente la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica aportada por el agente urbanizador el 19-02-2009.

En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. de la LOTAU):

- 
- Según lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU "Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto".

Dada la compleja tramitación de la que ha sido objeto el expediente con sucesivas informaciones públicas y aprobaciones iniciales como consecuencia de los cambios producidos por la necesidad de adaptación de la alternativa técnica inicialmente presentada a las indicaciones formuladas por el Ayuntamiento de Ocaña, deberán tenerse en cuenta las previsiones que, en cuanto a la resolución de la adjudicación, se contienen en el artículo 96.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, según el cual "2. *En cualquier caso, la Administración actuante podrá introducir las modificaciones que considere oportunas para el interés general, tanto en la alternativa técnica como en la proposición jurídico económica elegidas, debiendo motivarlas, en su caso, con relación a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como a razones de interés general basadas en los principios rectores de la actuación pública establecidos en los artículos 4 , 5 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrencia. En este sentido, las propuestas relativas a la ordenación detallada no deberán vulnerar los requisitos establecidos en la letra a) del número 1 del artículo 76 del presente Reglamento ni el importe económico diferenciarse en más o en menos de un veinte por ciento con respecto a la propuesta de cargas correspondiente a la alternativa seleccionada.

En caso de que la variación fuera superior, antes de la aprobación y adjudicación del Programa deberá concederse audiencia a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación por plazo de diez días, durante el cual podrán declinar su participación en la actuación, mediante el ejercicio de la facultad prevista en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento o dejar sin efecto la comunicación remitida si la hubieren ejercido con anterioridad.

No obstante, la proposición jurídico-económica podrá actualizarse con arreglo a la variación del índice de precios al consumo, si la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se hubiera producido en plazo superior a un año desde que se inició el período de información pública de las alternativas técnicas por causas no imputables al urbanizador."

Para esto se deberá tener en cuenta la proposición jurídico-económica adaptada a la última versión de la alternativa técnica.

Tras la aprobación definitiva y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro, deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico-jurídico sobre la adecuación de la documentación comprensiva del PAU al presente informe, en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda a cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica (art. 29.1 RAEU). Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural no señaladas en el presente informe, el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

Para el citado registro se deberá acompañar al informe de:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellada y firmada.
- 1 copia de la proposición jurídico-económica.
- 1 copia del convenio, que en caso de gestión directa se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.

Todo lo anterior tanto en papel como en soporte informático.

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

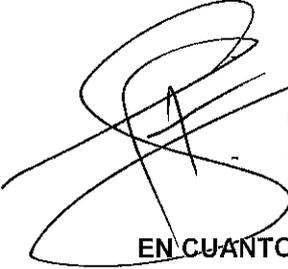
10.- LAYOS. EXPT. 024/09 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA U.A. 5 DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR LAS ERAS DE LAYOS S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) **ACUERDA** emitir:

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- Se deberá calcular el aprovechamiento tipo del área de reparto (art. 70.2 TRLOTAU) conforme al procedimiento previsto en los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, indicando y justificando los coeficientes de ponderación para cada uno de los usos pormenorizados previstos en el PERI (residencial libre, vivienda protegida y dotacional privado) en los términos de los artículos 72 TRLOTAU y 34 RP.
- Se debe concretar la cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento como participación en las plusvalías grafiándolo en planos y señalando la edificabilidad convertida de la vivienda protegida y los metros de suelo de las parcelas en que se vaya a materializar.
- Se deberán completar las ordenanzas urbanísticas definiendo los parámetros previstos en los art. 20 y 46 RP.
- Se aportará la ficha de la unidad prevista en el art. 91.2.g) RP totalmente corregida conforme a lo indicado.
- En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
 - **Se deberá indicar el punto de conexión a la red de M.T. existente, así como presupuestar las obras a realizar para esta conexión.**
 - **Se proyectará la red de riego y de hidrantes.**



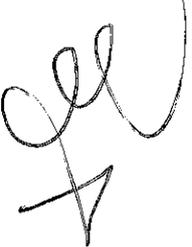
Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 115.1.d del TRLOTAU, en el Proyecto de Urbanización se deberá incluir el ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de las vías públicas y zonas verdes.

Se incluirá la señalización viaria, tanto horizontal como vertical y su presupuesto.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

- Dado que se pretende el aumento de una planta más que las autorizadas para esta Unidad, pasando de 2 a 3 plantas, y teniendo en cuenta que esta actuación se encuentra próxima al Palacio de Layos, monumento declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 197/1991 de 8 de octubre, es necesario presentar informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.
- Se deberá aportar informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre las reservas necesarias para centros docentes y deportivos que se ajustará a lo establecido en los anexos IV y V del RP.

EN CUANTO A LAS PLICAS.

- 
- Respecto a GARANTÍA de promoción se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

- Dado que con la nueva ordenación se va a producir un aumento de viviendas y por lo tanto de población el Ayuntamiento deberá certificar:
 - Que los colectores a los que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
 - Que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público aparte de los que se han solicitado informe.

Una vez que el Ayuntamiento de Layos tenga en cuenta las consideraciones anteriores, aportando el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio y haya aprobado inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior, deberá elevar nuevamente el expediente a esta Comisión para la emisión del informe preceptivo y vinculante.

11.- VILLASECA DE LA SAGRA. EXP 078/11 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-04, PROMOVIDO POR EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA

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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo,

Representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) **ACUERDA** emitir:

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

• **DOCUMENTACIÓN:**

- Deberá incorporarse documentación refundida para sustituir en POM vigente (art. 121 RP):
 - o Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación y de la prevista por el POM vigente a nivel de ordenación estructural.
 - o Deberá incluirse la ficha resumen de la UA, que incluya los parámetros que han sido modificados.

• **TRAMITACIÓN:**

- La publicación en el diario debe ser simultánea o posterior al DOCM (art. 80.1.b del RAEU).
- Según el artículo 80.2 del RAEU, "la entidad promotora de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, a efectos de la práctica nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento..."

• **CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (Art.138.2.3º RP):**

- Queda condicionada la Aprobación Definitiva del PAU a la puesta en funcionamiento de la depuradora que se está construyendo, según el informe sobre capacidad de depuración de la Agencia del Agua de Castilla la Mancha de fecha 27/05/2009 establece que: "**necesita instalar una estación depuradora de aguas residuales para completar sus sistemas de saneamiento**".
- La Resolución de 29/11/2011 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura de Toledo, sobre la EA del PAU, publicada en el DOCM nº248 de 22/12/2011 establece: "**no es necesario someterla a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental, siempre que se realice conforme a la solicitud presentada y a las prescripciones de esta resolución**".

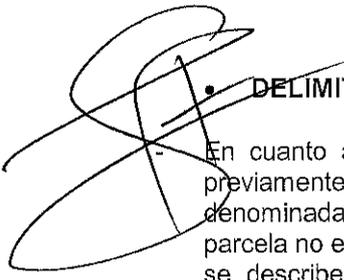
En el apartado 3.1.e de la Resolución citada se establecen, entre otras, las siguientes condiciones que deberán cumplirse:

"...no se podrán asfaltar u hormigonar las vías pecuarias para acondicionamiento al tráfico vial ordinario que desvirtúe su propia naturaleza..."

"...si las infraestructuras necesarias afectasen a la vía pecuaria, precisarían cada una de ellas un permiso de ocupación individual de los Servicios Periféricos de Agricultura de Toledo dirigiendo la correspondiente solicitud al Servicio de Medio Natural (Sección Vías Pecuarias).

Por lo anterior, si para asegurar la correcta conexión de la UA con el suelo colindante, es necesario intervenir en la vía pecuaria, se deberá solicitar los permisos que procedan al Servicio de Medio Natural, Sección de vías Pecuarias.

- Debe aportarse el informe de la Consejería competente en materia de accesibilidad y de una entidad competente en Bienestar Social.



- **DELIMITACIÓN GEOMÉTRICA DEL SECTOR (OE):**

En cuanto a la modificación de Delimitación de la Unidad de Actuación UA-04, definida previamente en el POM vigente, no se justifica la inclusión en la UA de la parcela catastral denominada 5828805 (véase plano de información "Estructura catastral") de hecho, esta parcela no está incluida en la Memoria del PERIM, "punto 3.4. Propiedades", página 20, donde se describen las parcelas que integran la UA. Se incorporará al PERIM justificación al respecto.

Si tal como se justifica en la memoria del PERI, el vial central de acceso a la ZOU está parcialmente urbanizado, se deberá incluir éste en su totalidad dentro de la unidad y no desde su eje como se propone, de modo que la actuación quede perfectamente conectada con el resto de suelo urbano.

- **ALTERNATIVA TÉCNICA: PERI con INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO.** (Art. 121.1 y 57.2 RP):

- **Determinaciones de la Ordenación Estructural:**



- Algunos de los objetivos que marca el PERI (Documento I.2, Memoria Justificativa, apartado 1.2.- Alternativas posibles) son los siguientes:

- a) Mantener las construcciones existentes...
- b) Reducir el aprovechamiento de la Unidad en función de las tipologías y superficies previstas en las viviendas a desarrollar por el Ayuntamiento.

En cuanto este último punto, el Aprovechamiento Tipo final **no puede variar**, en ningún caso, **más de un 15%** del previsto por el planeamiento: 0.7 ua/m²s (art. 120.6 RP).

- Como la densidad edificatoria está marcada en 25viv/Ha, y este parámetro imposibilita alcanzar el aprovechamiento urbanístico otorgado por el POM a esta UA, parece adecuado aumentar la densidad edificatoria en aplicación del art. 89.3 Reglamento de Planeamiento, con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Para el cálculo del Aprovechamiento Tipo se utilizarán los coeficientes establecidos en el POM (punto 5 de la Memoria del POM), o los que de manera justificada se establezcan en el posterior Proyecto de Reparcelación, art. 72 TRLOTAU.

- **Determinaciones de la Ordenación Detallada:**

- Según la documentación aportada los terrenos pertenecientes a la UA-04 son propiedad del Ayuntamiento, integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, el cual pretende su desarrollo para promover 51 viviendas de iniciativa municipal. Según el apartado 4.4 de la Memoria del PERIM, las viviendas serán de protección municipal, no pretendiéndose su acogimiento a ningún régimen oficial de protección.

Deberá especificarse claramente en las Normas Urbanísticas del PERI y en la Ficha de desarrollo y gestión de la UA-04, que el uso pormenorizado residencial deberá acogerse obligatoriamente a algún tipo de Protección Pública (art. 79 TRLOTAU).

- El uso pormenorizado del ámbito previsto en la Ordenanza 2b del POM, es el **residencial plurifamiliar** (RP) alineado a vial en manzana abierta (EMA).

La Memoria justificativa del PERI, apartado 1.1. "Justificación de la Ordenación", en el tercer párrafo, establece: "La ordenación propuesta ofrece un esquema muy sencillo de ordenación viaria y de redes de infraestructuras que sigue el criterio marcado por el

Ayuntamiento de **grandes manzanas para usos residenciales con un uso pormenorizado plurifamiliar, pero en una tipología de baja altura con dos plantas**”.

Del mismo modo, en el apartado A.1.3 “*Densidades e intensidades de uso*” de la Memoria, se establece un **uso pormenorizado residencial plurifamiliar** en consonancia con lo establecido en el POM, sin embargo **los planos de ordenación y la Ordenanza Residencial del PERI contradicen estos datos**: no se mantiene el uso pormenorizado residencial plurifamiliar, sino que se propone, el Residencial Unifamiliar en hilera en su mayor parte.

Debe justificarse en el PERIM el cambio de la tipología edificatoria y el cambio del uso pormenorizado residencial respecto a lo previsto en el POM. El plano de calificación del PERI no se ajusta a lo expuesto en la Memoria. Deberá aclararse todo esto.

- En cuanto al uso terciario propuesto, al pertenecer los terrenos a los Patrimonios Públicos de Suelo, debe destinarse preceptivamente a “*la creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible*”, en los términos del art. 79 TRLOTAU, o a cualquiera de los usos de interés social indicados en el citado artículo.

Deberá aclararse si el Uso Terciario propuesto pretende ser un uso compatible dentro de la Ordenanza Residencial Plurifamiliar, o si es un uso global dentro de la ordenación de la UA, compatible con el mayoritario residencial, con su propia ordenanza. La edificabilidad neta establecida en el POM para otros usos distintos del residencial es 0.30 m²/m².

- Se proyecta un viario junto al edificio existente RP-01, que termina en fondo de saco, que debe ser resuelto de manera que permita el giro de los vehículos.

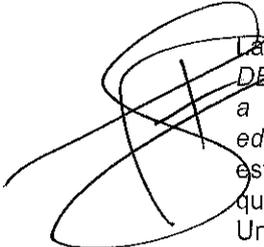
- **Normas Urbanísticas:**

- Todos los parámetros de la Ordenanza que han sido modificados respecto a lo establecido en el POM deberán justificarse. Los usos pormenorizados, tipología edificatoria, altura máxima, retranqueos, etc...
- En el apartado de los usos pormenorizados que se introducen en la Ordenanza 1. Residencial: Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Vivienda Protegida, deberá establecerse claramente que en cualquier caso, siempre estará sometida a algún régimen de Protección por pertenecer los terrenos a los Patrimonios Públicos de Suelo.
- En algunos documentos del PERI, aparecen estos usos pormenorizados:

RP.01: R. Plurifamiliar
RP.01.(TC): R.Plurifamiliar/Terciario
RP.02: R. Plurifamiliar
RP.03: R. Plurifamiliar
En otros, aparecen estos otros:
RP.01: R. Plurifamiliar
RU.02: R. Unifamiliar
RU.03: R. Unifamiliar

Se corregirán estas contradicciones.

- Establecer el parámetro de edificabilidad neta de parcela.
- Según la Ordenanza 2b: “Ampliación de casco urbano” en grado 2 establecida por el POM, se podrá destinar un 10% del total destinado a usos lucrativos no residenciales, por lo que el uso terciario no deberá sobrepasar este límite a no ser que se justifique adecuadamente.



La "Ordenanza 1, Residencial" del PERI establece en el apartado "OTRAS DETERMINACIONES" lo siguiente: "Se permite destinar la edificabilidad neta de la parcela a cualquiera de los usos compatibles, siempre y cuando abarque la totalidad de la edificabilidad materializada sobre la misma". Esto debe limitarse de algún modo, bien estableciendo el límite del 10% citado en el párrafo anterior, bien de otro modo de manera que no se de la circunstancia de que un uso compatible llegue a ser el mayoritario de la Unidad.

- **ALTERNATIVA TÉCNICA: PROYECTO DE URBANIZACIÓN:**

- Todas las parcelas deben tener condición de solar, para lo cual deben estar conectadas con las redes de servicios mínimas para alcanzar tal condición, según el punto 2.3 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU. Se observa que el SSGG, la parcela RP-01, y la parcela correspondiente a la esquina superior derecha del conjunto denominado en plano RU-02, no tiene conexión con todas las redes necesarias. Si no se establecen porque son existentes, se deberá justificar su suficiencia.
- En cuanto a las zonas verdes, al menos deben tener conexión eléctrica, suministro y saneamiento de agua, además de las ya establecidas, riego y alumbrado público.



- **P.LICA ABIERTA**

Proposición jurídico-económica:

No aportada.

- La propuesta de programa se compone de una Alternativa técnica y una Proposición jurídico-económica, que se formularán simultáneamente en plicas abiertas (art. 79.4 RAEU) y ambas se someterán a información pública (art. 80.5 RAEU).
- Según el art.76.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística debe aportarse:

*"3. En el caso de régimen de gestión directa, **relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.***

1. En todo caso, una proposición jurídico económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) *Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*

b) *La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 38 del presente Reglamento, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.*

Quando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento...

c) El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

Tras la aprobación definitiva y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro, deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe técnico-jurídico sobre la adecuación de la documentación comprensiva del PAU al presente informe, en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda a cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica (art. 29.1 RAEU). Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural no señaladas en el presente informe, el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

Para el citado registro se deberá acompañar al informe de:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellada y firmada.
- 1 copia de la proposición jurídico-económica.
- 1 copia del convenio, que en caso de gestión directa se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.

Todo lo anterior tanto en papel como en soporte informático.

- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

D. Agustín Jiménez Crespo, representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, manifiesta que debería constar en el expediente el informe-propuesta de los Técnicos del Servicio de Planeamiento, antes de la Convocatoria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

12. LA TORRE DE ETEBAN HAMBRÁN. EXPTE. 77/10 SNU. LEGALIZACIÓN DE PLANTA PARA PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE SUSTRATOS Y ENMIENDAS ORGÁNICAS PARA JARDINERÍA Y USOS AGRARIOS, PROMOVIDO POR ABONOS NATURALES HERMANOS AGUADO, S.L.

Visto el expediente **077/10 SNU**, por el que **ABONOS NATURALES HERMANOS AGUADO, S.L** solicita la calificación urbanística del proyecto para **LEGALIZACIÓN DE PLANTA PARA PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE SUSTRATOS Y ENMIENDAS ORGÁNICAS PARA JARDINERÍA Y USOS AGRARIOS**, en finca de superficie total de 57.317m², localizada en el municipio de **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN**, con una superficie ocupada y construida de 3.785,15m², la Comisión Provincial de Ordenación de 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene),
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:

1. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Dada la contigüidad de la parcela en cuestión con el suelo urbanizable y la distancia de la misma al suelo urbano, que es de 150 m, se dan las circunstancias para entender que **existe riesgo de formación de núcleo de población**, de acuerdo con las condiciones definidas en el apartado 1º) del punto 2 de la letra b) del artículo 10 RSR.

2. El Proyecto pretende la legalización de una planta de producción y comercialización de abonos orgánicos.

Según el proyecto aportado, esta actividad se está desarrollando desde los años 80 pasando por diferentes fases de crecimiento y expansión. La fábrica no está legalizada, no contando con licencia urbanística, lo cual pretenden con esta solicitud.

Esta misma explotación fue sometida al procedimiento de legalización por el Ayuntamiento, denegada la calificación urbanística por la CPU de fecha 03/02/2000, desestimado el recurso de alzada por Resolución del Exmo. Sr. Consejero de Obras Públicas en fecha 07/05/2002, y y así mismo desestimado el Recurso interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Toledo con fecha 18/10/2003. El acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo fue el siguiente:

"Por todo lo expuesto, a la vista del expediente y del informe de la Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados, al considerar que dichas instalaciones no tienen necesariamente que ubicarse en suelo rústico, no encontrándose por tanto entre los supuestos previstos en el artículo 60.f. de la Ley 2/98, incumpléndose además requisitos de parcela mínima previstos en el artículo 63.1.A.b y de retranqueos previstos en el artículo 55.2.c de la citada Ley."

El informe propuesta de la CPU indicaba que, en caso de proceder la calificación urbanística, deberían aportarse:

- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento,

informes que no fueron emitidos en su momento.

En cuanto al Recurso de alzada interpuesto contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, fue desestimado por el Exmo. Sr. Consejero de Obras Públicas en fecha 7 de mayo de 2002, confirmando el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en todos sus términos. La sentencia del Juzgado de lo contencioso Administrativo nº1 de Toledo del mismo modo desestima el recurso contencioso-administrativo en los mismos términos.

Según se establece en la Resolución desestimatoria del recurso de alzada, los tres motivos que dieron lugar a la denegación de la calificación urbanística fueron: el incumplimiento de la normativa vigente en materia de carreteras, el incumplimiento de los retranqueos mínimos previstos en el art. 55.2.c) de la Ley 2/1998 de 4 de junio, y la no justificación del emplazamiento de la actividad que se pretende en suelo rústico. Respecto al último punto: "la no justificación del emplazamiento de la actividad que se pretende en suelo rústico", se entiende que se podría reconsiderar la postura inicialmente tomada, ahora bien, lo puesto de manifiesto en los dos fundamentos anteriores impiden otorgar la calificación urbanística en los términos solicitados.

En el punto sexto de los Fundamentos de Derecho que se enumeran en la Resolución desestimatoria del recurso, se determina "*Por último, y al estar la construcción ya realizada será el Ayuntamiento quien deba adoptar las medidas sancionadoras correspondientes, así como las necesarias para restaurar la legalidad urbanística alterada*".

En su lugar, el Ayuntamiento procede de nuevo a tramitar el procedimiento de legalización de la instalación, no habiendo subsanado el promotor los motivos por los cuales se denegó en su día la calificación, con el agravante de que en este tiempo se aprobó el Plan de Ordenación Municipal, en fecha 29/04/2003, el cual establece en las Normas Urbanísticas, punto "8.6. Normas particulares de los actos permitidos en Suelo Rústico de Reserva", apartado "8.6.1. Actos permitidos" que:

“La ubicación de actividades clasificadas como insalubres o peligrosas deberá, en todos los casos, respetar las distancias a suelo urbano y urbanizable establecidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre y Peligrosas.”

Teniendo en cuenta que estamos ante una actividad clasificada por el *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre y Peligrosas* (RAMINP), como actividad *insalubre y nociva*, según el Anexo I del mismo texto, clasificada con el código 311-318, *“Obtención de abonos orgánicos (sangre desecada, estiércol, basura, harina de huesos, harina de pescado, etc)”*, y que ese mismo Reglamento establece en su art.4: *“En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada”*, se constata que el POM de La Torre de Esteban Hambrán pretende alejar este tipo de actividades clasificadas del casco urbano habitado.

La planta de producción de abonos orgánicos cuya legalización se pretende incumple los artículos antes citados, al ubicarse a unos 150 m de Suelo Urbano consolidado de uso residencial y colindante a suelo urbanizable de uso industrial y residencial.

El RAMINP, en su art. 15 establece: *“Sólo en casos excepcionales podrá autorizarse, previo informe favorable de la Comisión provincial de Servicios Técnicos, un emplazamiento distinto del que, según el artículo 4 de este Reglamento, haya de venir impuesto por las Ordenanzas municipales y Planes de Urbanización, respecto de las industrias fabriles”*; la no emisión previa del informe favorable de la Comisión de Saneamiento, competente en la materia, determina el incumplimiento de los preceptos citados anteriormente, al no posibilitar la aplicación de la excepción establecida en el art. 15.

3. NORMAS GENÉRICAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Además de lo ya expuesto en el punto A anterior, respecto a las Actividades Clasificadas como peligrosas o insalubres por el RAMINP, El POM de la Torre de Esteban Hambrán establece en el “Documento de Normas Urbanísticas”: punto 8 “Normas del suelo Rústico”, en el apartado 8.5.1.- “Normas genéricas de protección” que: *“Además de las normas genéricas, el suelo rústico estará sujeto a las siguientes normas: ...Basuras y Estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de plantas arbóreas”*.

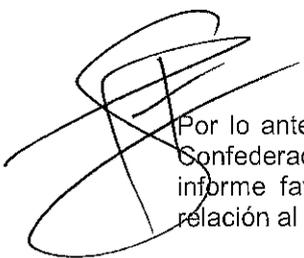
Se considera que la actividad que nos ocupa se incluye en la denominación que hace el POM: “Basuras y estercoleros”, debido a que según el proyecto presentado la materia prima principalmente utilizada en la explotación es el **estiércol** recogido en explotaciones ganaderas de la zona (punto 4.1.6 de la Memoria del Proyecto).

El proyecto incumple este punto por estar situado en lugar visible, colindante con la carretera de competencia autonómica CM-5004, y donde los vientos dominantes pueden llevar olores al núcleo habitado (se ubica a unos 150m de Suelo Urbano consolidado de uso residencial y es colindante a suelo urbanizable de uso residencial).

Según el proyecto de medidas correctoras de contaminación atmosférica aportado por el promotor; los vientos dominantes provienen del suroeste, por lo que no soplarían hacia el núcleo urbano consolidado actual, aunque sí hacia la carretera CM-5004 y hacia suelo urbanizable industrial, por lo que también se incumple el artículo anterior.

4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DONDE SE IMPLANTA LA ACTIVIDAD.

Parte del suelo en el que se implanta la actividad está en zona de policía de un cauce colindante por el sur con la parcela. Según el POM, los terrenos afectados por cauces están clasificados como *“Suelo Rústico de Protección (Cauces y Riveras)”*, en aplicación del punto 8.7 *“Normas particulares del Suelo rústico de Protección”* de las Normas Urbanísticas, y se establece que *“en estas áreas será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Aguas, existiendo una servidumbre de 5m y una zona de policía de 100m, en la cual, antes de realizar cualquier tipo de actuación será imprescindible a autorización del Organismo competente.”*



Por lo antedicho, es imprescindible para el otorgamiento de la licencia, la Autorización de la Confederación Hidrográfica de la ocupación de la zona de policía del arroyo colindante e informe favorable de esta Confederación acerca de la ubicación de las edificaciones con relación al arroyo colindante.

No es posible un pronunciamiento favorable sobre la calificación urbanística sin el informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, pues éste determina si la actividad está expresamente permitida o no en esa clase de suelo, condición necesaria en aplicación del art. 12 RSR y 54.4 TRLOTAU.

El artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico "**Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección**", que establece:

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.*



3. *No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.*

Por tanto, no es posible un pronunciamiento favorable sin la previa emisión del informe de la Confederación, pues en Suelo Rústico de Especial Protección la calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo deberá mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos (art. 38.2 RSR) y esto no es posible en tanto no se emita el correspondiente informe favorable y Autorización por la Confederación Hidrográfica correspondiente.

5. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS SUSTANTIVOS PARA EL USO INDUSTRIAL O PRODUCTIVO ESTABLECIDOS EN EL ART. 23 RSR:

"1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

a) *Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.*

b) *Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.*

2. *En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar."*

La actividad se ubica tanto el Suelo Rústico de Protección por cauces y riveras como en Suelo rústico de Reserva por lo que han de cumplirse todas las condiciones anteriores.

Por el carácter de la planta productiva que nos ocupa, actividad clasificada por el RAMINP como insalubre y nociva que debe ubicarse como regla general a 2000m de núcleo más próximo de población agrupada, está perfectamente justificado el alejamiento del núcleo de población y por tanto su ubicación en Suelo Rústico, en vez de en Suelo Industrial como

precede en el resto de actividades industriales no clasificadas como insalubres o peligrosas. Sin embargo, la planta está ubicada a 150m de Suelo Urbano y colindante con Suelo Urbanizable Industrial, por lo que no se justifica la implantación en Suelo Rústico basado en que su normativa sectorial exige su alejamiento del núcleo de población.

6. RETRANQUEOS A CARRETERA CM-5004

Siguen incumpliendo retranqueos mínimos a la carretera adyacente CM-5004. Este fue uno de los motivos principales por los que se le denegó la calificación urbanística en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 03/02/2000, y por el que se desestimó el Recurso de Alzada interpuesto por el promotor, dictado en la Resolución de fecha 16/05/2002. En esta Resolución se expone lo siguiente en el "Fundamento de Derecho Tercero":

obra en el expediente un informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas en Toledo con fecha 11 de noviembre de 1998, en el que sostiene que "con fecha 13 de agosto de 1997 fue denunciada por este Servicio de Carreteras la construcción de una nave en dicho terreno que no era legalizable por encontrarse a 14.40m de la carretera CM-5004 en contra de la normativa vigente que define esta distancia a 18m del borde exterior de la calzada".

El art. 27.1 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, dispone que "a ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes..."

Si tenemos en cuenta, en virtud de la propia documentación que el interesado acompaña al recurso, que la planta correspondiente al proyecto principal ya está construida, con infracción de la legislación urbanística y de carreteras, pues no se cumplen los requisitos de distancia mínima, difícilmente pueden ser subsanables las deficiencias detectadas dada su total construcción, ni con la preceptiva calificación urbanística y consiguiente licencia de obras (que está vinculada a la primera), no pudiendo autorizarse igualmente la ampliación que pretende el interesado, aunque se subsanen las deficiencias de distancias mínimas, pues dicha ampliación corresponde a una construcción ilegal.

El proyecto cuya legalización se solicita, no corresponde exactamente con el que en el año 2000 fue sometido al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, sino que contiene el proyecto y una ampliación posterior, que se realizó pese a la denegación de licencia y desestimación de los Recursos posteriores. De hecho, los retranqueos actuales de la edificación a la carretera se han reducido a menos de 5m, incumpliendo lo establecido en el artículo 27 de la Ley 9/1990 de carreteras y caminos de CM, donde se establece la línea límite de edificación en 18m.

El pleno del Ayuntamiento ha acordado en sesión 27/03/2009 presentar solicitud de Cesión a favor del Ayuntamiento del tramo de Carretera CM-5004 que discurre por la población, como consecuencia de la puesta en servicio de la variante que circunvala la población.

En tanto no se resuelva la cesión, la carretera es de titularidad de la JCCM, y es esta quien debe pronunciarse sobre la viabilidad del proyecto.

7. RETRANQUEOS A LINDEROS.

Actualmente el proyecto aportado cumple retranqueos a linderos según el plano nº1: "Planimetría general" del levantamiento topográfico de la finca, aunque por las fotos aéreas consultadas en el Ministerio de Agricultura no se aprecian cambios respecto al proyecto sobre el que se denegó calificación en fecha 03/02/2000 donde las edificaciones se adosaban a los linderos. Parece que la propiedad hubiera comprado terrenos adyacentes que añadidos a la parcela le permite cumplir retranqueos a linderos, pero esto no es viable, pues esos terrenos están calificados como Suelo Urbanizable Industrial, y no es posible otorgar calificación urbanística a suelo clasificado como Urbanizable.

8. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.



El punto 8.6.2. "Condiciones estéticas y de diseño", del apartado 8.6 "Normas particulares de los actos permitidos en el Suelo Rústico de Reserva", determinan que "las construcciones no tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 5m al alero y 7 metros a cumbre, con las siguientes excepciones:

...las edificaciones e instalaciones de carácter industrial o terciario que hayan de emplazarse en el medio rural podrán tener una altura máxima de hasta 8m"

La Nave D denominada de Envasado Big Bale, tiene una altura a cumbre de 9.20m, por lo que incumpliría esta prescripción.

13. SANTA CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 84/10 SNU. GRANJA ESCUELA, PROMOVIDO POR NAVES, ANDAMIOS Y ESTRUCTURAS, S.L.



Visto el expediente tramitado por el que NAVES, ANDAMIOS Y ESTRUCTURAS SL solicita la calificación urbanística para la construcción de GRANJA ESCUELA, localizada en el municipio de SANTA CRUZ DE LA ZARZA, Polígono 45, parcela 579, con una superficie de parcela de 17.453,36 m², 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene), **ACUERDA**

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

En aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal para el uso pretendido "Granja Escuela", se incumple la superficie mínima necesaria para la implantación de este tipo de usos "Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas", en suelo rústico de reserva, que según el art.10.8.3 "Condiciones de la edificación" deberá ser de 30.000 m² la parcela de proyecto es de 17.453,36 m² inferior a la mínima establecida en la ordenación municipal. Al no cumplir el requisito de parcela mínima fijado por el planeamiento municipal, no se han valorado en este informe otros aspectos técnicos.

El artículo 7 del Reglamento de Suelo Rústico indica en su apartado 1 : "Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características."

14. SANTA ANA DE PUSA. EXPTE. 1/11 SNU. EXTRACCIÓN Y PLANTA SEMIMÓVIL DE CLASIFICACIÓN Y TRITURACIÓN DE CUARCITAS "LA RINCONADA", PROMOVIDO POR COSENTINO, S.A.

Visto el expediente tramitado por el que COSENTINO SA solicita la calificación urbanística para la ubicación de EXTRACCIÓN Y PLANTA SEMI MÓVIL DE CLASIFICACIÓN Y TRITURACIÓN DE CUARCITAS "LA RINCONADA", en finca localizada en el municipio de SANTA ANA DE PUSA, Polígono 7, Parcela 36, 37, 38, 39, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) **ACUERDA**

OTORGAR la calificación interesada, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a:



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

- o Servicio periférico de Agricultura, según solicitud realizada en fecha 06/03/2012. Afección a vías pecuarias.

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

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

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

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 22/06/2009 de la Dirección General de Evaluación Ambiental DOCM nº 128 de fecha 03-07-2009, 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 Santa Ana de Pusa deberá:



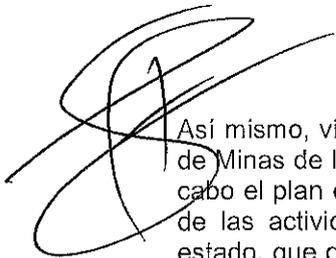
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga la calificación urbanística y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación (Art. 17.e) RSR).
- Que la obra, construcción o instalación cuente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

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

Conforme al Art. 43.11 del 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 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 22/06/2009 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, visto el plan de restauración presentado y vistos los informes recibidos, el Servicio de Minas de los Servicios Periféricos de Fomento en Toledo 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. ESCALONA. EXPTE. 91/11 SNU. NAVE PARA ALBERGUE E INSTALACIÓN DE DOCE CABAÑAS DE MADERA, PROMOVIDO POR SERVICIO INTEGRAL PARA COLECTIVIDADES, S.L.



Visto el expediente tramitado por el que **SERVICIO INTEGRAL DE COLECTIVIDADES S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de **NAVE PARA ALBERGUE E INSTALACION DE 12 CABAÑAS DE MADERA** localizada en el municipio de **ESCALONA**, Polígono 18, parcela 3, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene), **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada para el suelo rústico de reserva.

El Ayuntamiento deberá comprobar los requisitos establecidos en el art. 26 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 tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º) RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de Resolución de 06/07/2011 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 Escalona 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. 26.9 RSR, y el art. 9.2 de la ITP, revisado el proyecto presentado y dada la dispersión de las construcciones se vinculará la totalidad de la finca a la actuación.

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 en el proyecto y la Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental del proyecto.

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.

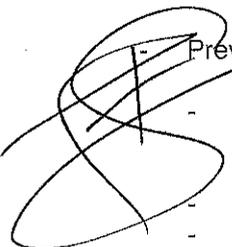
Existe constancia de que se ha iniciado o terminado la implantación de instalaciones o edificaciones relacionadas con los usos para los que se solicita calificación, el Ayuntamiento de Escalona deberá INCOAR EL CORRESPONDIENTE EXPEDIENTE SANCIONADOR, teniendo en cuenta en cada caso, lo dispuesto en el artículo 178, 179 y 182 TRLOTAU.

16. VILLAMIEL DE TOLEDO. EXPTE. 21/12 SNU. DOS NAVES PARA CRÍA Y ENGORDE DE POLLOS, PROMOVIDO POR D. RAMÓN SÁNCHEZ INFANTES GIL.

Visto el expediente **021/12 SNU** tramitado por el que **D. RAMON SÁNCHEZ INFANTES GIL** solicita la calificación urbanística para la construcción de **2 NAVES PARA CRÍA Y ENGORDE DE POLLOS**, con una superficie construida total de 27.000 m², localizada en el municipio de **VILLAMIEL DE TOLEDO**, parcelas 22 Y 68 del polígono 19 en finca de superficie 27.026 m², 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene), **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:

- A la obtención del informe favorable del Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación con la afección al patrimonio histórico.
- Al cumplimiento de las determinaciones incluidas en la Evaluación de Impacto Ambiental en especial a:
 - En el perímetro se instalará una pantalla vegetal de 10 m de anchura a base a olivos y almendros.
 - Plan de desmantelamiento presupuestado y el compromiso del promotor a su realización.



- Previo al inicio de la actividad:

- Modificación de la concesión de aguas subterráneas para abastecimiento de la explotación por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo para las nuevas demandas, si procede.
- Inscripción en el Registro de pequeño productor de residuos peligrosos.
- Plan de Producción y Gestión de Estiércoles

y cuantos otros informes y/o autorizaciones pudieran ser necesarios, bien por afección al dominio público bien por estar sujetos a algún régimen de autorización administrativa 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.

Según el artículo 38.2 del RSR, la calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá contener las determinaciones establecidas en el número anterior y mencionar expresamente la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos. Las NN.SS. de Villamiel de Toledo establece en su art 3.6.3. Condiciones de uso que en el suelo no urbanizable se permiten las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras con exclusión de usos urbanos, por lo que el proyecto presentado cumple con la normativa urbanística municipal vigente. En la resolución de 02/12/2012 sobre la evaluación de impacto ambiental del proyecto, se considera que el impacto del proyecto sobre el medio será compatible con la conservación de los valores naturales.

De conformidad con lo dispuesto en el art.19.5 RSR la totalidad de la superficie de las fincas queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado

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 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).

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. ORGAZ. EXPTE. 44/12 SNU. PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS, PROMOVIDO POR CEFEM, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que **CEFEM S.L.** solicita la calificación urbanística para la puesta en marcha de una **PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS**, en finca localizada en el municipio de **ORGAZ**, situadas en el Polígono 8, parcelas 83, la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene) **ACUERDA**

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

1. El uso se encuentra prohibido por las NNSS Municipales.

"Normas para el suelo urbanizable común.

1-. Ámbito de aplicación. Serán de aplicación las presentes normas en el suelo no urbanizable común que se señala en el plano de clasificación del suelo.

En esta clase de suelo se incluyen las instalaciones industriales autorizadas.

2-. Condiciones de uso.

a) Uso característico. Instalaciones agrícolas y ganaderas.

b) Uso compatible. Edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que deban implantarse en el medio rural. Instalaciones y construcciones vinculadas al entretenimiento y la ejecución de obras públicas. Vivienda unifamiliar aislada.

c). Usos prohibidos. Los no señalados en apartados anteriores; expresamente se señalan las parcelaciones urbanas. No se autorizan las obras de urbanización que den servicio a más de una instalación o vivienda."

2. Revisado el Reglamento de Suelo Rústico y TRLOTAU:

"Artículo 7 RSR. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.

2. Los derechos anteriores comprenden:

a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al



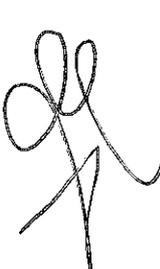
que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

b) **La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva** y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento."

Artículo 14 RSR. Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y al cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en virtud de la misma, por este Reglamento o el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 54 TRLOTAU. El régimen del suelo rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:



1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

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

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

18. MENASALBAS. EXPTE. 17/12 SNU. NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS APÍCOLAS, PROMOVIDO POR D. FÉLIX DAVID SÁNCHEZ FERNÁNDEZ.

Visto el expediente tramitado por el que **D. FELIX DAVID SÁNCHEZ FERNÁNDEZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de **NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS APÍCOLAS, EXPTE. 017/12 SNU**, en finca localizada en el municipio de **MENASALBAS**, polígono 40, parcela 52, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene), **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada para el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, ambiental, paisajística o de entorno, zonas boscosas, hábitats naturales y elementos geomorfológicos de interés.

Con referencia al cumplimiento de los requisitos del art. 12 del RSR, el planeamiento municipal en su artículo 7.2.4, permite expresamente las edificaciones adscritas al sector primario, y su artículo 7.2.5 permite el uso pretendido previo informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que se ha obtenido con fecha 8 de mayo de 2012, cumpliendo así con el art. 12.3 del RSR. Por otra parte la Consejería de Agricultura, en el informe de de 3 de octubre de 2011, considera que la afección del proyecto sobre los valores naturales es compatible si se tiene en cuenta lo siguiente:

- No se afectará a la vegetación natural presente en la finca en la realización de ninguna de las actuaciones.
- Las edificaciones a realizar se situarán en zonas donde no haya vegetación natural
- La ubicación de las instalaciones auxiliares a las obras (por ejemplo casetas, zonas de acopio de materiales, etc) se situarán fuera de:
 - Cauces de arroyos o en las proximidades a éstos
 - Zonas con vegetación arbórea y/o natural de protección especial-
- El uso que se ha de dar a la nave almacén será exclusivamente ganadera y no se permitirá cualquier modificación posterior.

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 tendrá el siguiente el contenido:

- 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 Menasalbas 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).

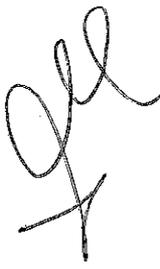
De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.3 RSR y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento la superficie mínima a vincular legalmente a las obras, construcciones e



instalaciones y sus correspondientes actividades o usos será de 15.000 m² siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado 5 del citado artículo.

Conforme al Art. 43.11 del 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 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. PORTILLO DE TOLEDO. EXPTE. 33/11 SNU. AMPLIACIÓN DE OFICINAS, ESTACIÓN DEPURADORA Y VALLADO DE PARCELA, PROMOVIDO POR GRAINTO, S.L.

Visto el expediente tramitado por el que **GRAINTO S.L.** solicita la calificación urbanística para la **AMPLIACIÓN DE OFICINAS, ESTACIÓN DEPURADORA Y VALLADO DE PARCELA**, en finca localizada en el municipio de **PORTILLO DE TOLEDO**, situadas en el Polígono 4, parcelas 48, 50, 51, 52 y 53, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene)

ACUERDA

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

1.- Las construcciones planteadas se localizan en la Zona de Policía del Reguero de los Parrales, la Confederación Hidrográfica del Tajo no se ha pronunciado con referencia a la afección:

- El Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, indica lo siguiente:

“Disposición Transitoria Primera. Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento. Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en los artículos 16 y 46 de este Reglamento.

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los terrenos referidos en el mismo **podrá otorgarse calificación urbanística cuando se obtenga el previo informe favorable de la Administración sectorial correspondiente respecto de la compatibilidad del uso o actividad a implantar con la específica protección establecida, y además el Municipio acredite tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad***

Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación."

Al localizarse las construcciones - instalaciones dentro de la zona de Policía del Reguero de Los Parrales, y ante la ausencia de informe de la confederación, la franja de 100 m. de anchura a cada uno de los márgenes se clasifica como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental en aplicación del art.5.1.A-I) del RSR, será preceptivo para la tramitación del expediente el informe o autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la ejecución de obras y construcciones en la zona de policía de cauces, así como de la compatibilidad de los usos planteados con la protección establecida.

2-. El Plan de Ordenación Municipal se encuentra en tramitación y clasifica el suelo como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental y prohíbe expresamente el uso pretendido en el proyecto.

En el informe de fecha 03 de agosto de 2011, el Técnico Municipal indica: "Visto el POM que se encuentra en tramitación se puede determinar que: 1-. Las parcelas objeto de la actuación proyectada no se ven afectadas por el futuro desarrollo propuesto en el referido POM. 2-. En el plano "OE-1" del POM, las parcelas referidas se encuentran dentro del ámbito de ordenación en Suelo Rústico no urbanizable con protección ambiental."

En informe de fecha 21 de septiembre de 2011 se confirma la clasificación del suelo, y además en su punto 3 indica:

"3-. Que los usos previstos en el proyecto, (Ampliación de oficinas, Estación depuradora y Vallado de la actividad existente destinada a fábrica de grasas animales para consumo animal), es compatible con la previsiones establecidas en el POM en tramitación, en referencia a la Clasificación del suelo."

Consultado el POM en tramitación, para el suelo Clasificado como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, específicamente cauces, se establece la siguiente redacción:

Según el art.152.3 de la redacción del POM:

"3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el punto 1 del presente artículo solamente cuando expresamente estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros."

El art. 155.2-3 y 6 indican:

"2-. Clasificación como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental. Los terrenos de dominio pecuario y los terrenos de dominio hidráulico. En el presente POM se han clasificado los siguientes:

- Las Vías Pecuarías descritas en el documento y sus franjas de protección.
- El Arroyo Molinillo.
- El Arroyo del Arenal"

"3-. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial de cada categoría y que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, siempre que sean necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros."

"6-. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:

- a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.
- b) Cualquier uso industrial.
- c) Cualquier uso terciario, a excepción del turismo rural.
- d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.

- 
- e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.
 - f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.
 - g) Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.
 - h) Actividad minera de cualquier tipo."

Además el **Artículo 158. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE)**, establece las siguientes determinaciones específicas:

"1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente.

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con lo reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario
- Uso forestal y cinegetico
- Infraestructuras de titularidad pública
- Usos dotacionales y de interés público asociados al recurso natural objeto de la protección.

4. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial
- Uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.
- Uso terciario"



Considerando la redacción de este articulado, se puede afirmar que no es posible la compatibilidad de los usos previsto en el proyecto objeto de este informe con las previsiones establecidas en el POM en tramitación en cuanto a usos con referencia a la clasificación del suelo, por tanto con este articulado en tramitación no es posible continuar con el trámite de calificación urbanística propuestas para las parcelas 48, 50, 51, 52, 53 del polígono 4 relativo al proyecto de ampliación de oficinas, estación depuradora y vallado.

3-. Revisado el Reglamento de Suelo Rústico y TRLOTAU:

"Artículo 7 RSR. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, **siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.**

2. Los derechos anteriores comprenden:

a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al

que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.”

Artículo 14 RSR. Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico **deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y al cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en virtud de la misma, por este Reglamento o el planeamiento territorial y urbanístico.**

El art. 12 del RSR indica a este respecto:

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.”

Artículo 54 TRLOTAU. El régimen del suelo rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

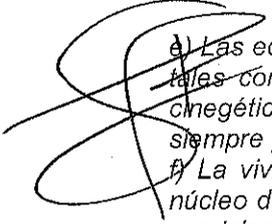
2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

 e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

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

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

 A consecuencia de todo lo anterior, 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, es conocido por El Ayuntamiento de Portillo de Toledo, en aplicación de la disposición transitoria 1ª del RSR, que el uso que se pretenden en el expediente objeto de este informe no esta expresamente permitido por el planeamiento urbanístico, así como por la legislación sectorial de la que deriva la protección, el POM en tramitación tampoco permite el uso; por lo que su falta de previsión determinaría la infracción de los preceptos citados.

20. VILLACAÑAS. EXPTE. 41/12 SNU. NAVE SIN USO Y DETRACCIÓN DE AGUAS, PROMOVIDO POR RUFINO GARCÍA TENDERO.

Visto el expediente tramitado por el que **D. RUFINO GARCÍA TENDERO** solicita la calificación urbanística para la construcción de **NAVE SIN USO Y DETRACCIÓN DE AGUAS**, en finca localizada en el municipio de **VILLACAÑAS**, situada en el Polígono 46, parcela 36, 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.a) 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 mayoría de sus miembros asistentes, (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra) **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. La parcela está afectada por la ZEPA Área Esteparia de la Mancha Norte ES0000170 declarada mediante decreto 82/2005 de 12-7-2005, (DOCM 15-7-2005). Este suelo se clasifica según el Plan de Ordenación Municipal como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural.

2. Revisado el Reglamento de Suelo Rústico y TRLOTAU:

El art. 12 del RSR indica a este respecto:

“Artículo 12. 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."

En el municipio de Villacañas, resulta de aplicación el POM (CPU 14-11-2001). Revisado el mismo, cabe indicar que en el suelo no urbanizable de protección natural no se regula ningún tipo de uso, (Sección 4ª, Capítulo 4 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM).

3.- Con relación a las figuras administrativas que conforman la Red Regional de áreas protegidas el art. 60 de la Ley 9/99, de Conservación de la Naturaleza, establece que "Los espacios naturales protegidos y 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 del presente Capítulo". 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.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, la actividad solicitada no está expresamente permitida:

- o ni en el planeamiento aplicable: POM, puesto que no regula los usos en el Suelo Rústico no urbanizable de Especial Protección Natural.
- o ni en la legislación sectorial específica

Puesto que en esta categoría del suelo no urbanizable el planeamiento municipal no regula ningún tipo de uso, no se ha valorado en este informe ningún otro aspecto técnico que pudiera influir en el trámite de calificación urbanística

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, esté expresamente permitido en la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico**, es conocido por el Ayuntamiento de Villacañas, que su planeamiento no regula ningún uso para este tipo de suelo; por lo que su falta de previsión determinaría la infracción de los preceptos citados.

21. ALCAÑIZO. EXPTE. 30/12 SNU. PLANTA PILOTO DE MOLIENDA DE CLINKER, PROMOVIDO POR ECOLOGÍA EN EL CEMENTO, S.L.

Visto el expediente **030/12 SNU** tramitado por el que **ECOLOGÍA EN EL CEMENTO, S.L.** solicita la calificación urbanística para **PLANTA PILOTO DE MOLIENDA DE CLINKER**, localizada en el municipio de **ALCANIZO**, parcelas 69, 70, 71 y 72 del polígono 1, en finca de superficie 161.910 m², con una superficie construida total de 4.101,00 m², 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra), **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada, quedando condicionada la eficacia de la calificación conforme a los art. 63.1.2.a) TRLOTAU y 43.9 RSR a:

- La obtención de los informes o resoluciones favorables de los diferentes organismo interesados, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, así como al cumplimiento de la totalidad de las medidas e indicaciones que se relacionan en los mismos:

- Confederación Hidrográfica del Tajo: en su caso, concesión de aguas subterráneas para usos industriales (1 l/s).
- Diputación de Toledo Solicitud de informe: informa favorable de la carretera afectada TO-7141-V
- Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento

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 la calificación urbanística tendrá el siguiente contenido:

- Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima son las contenidas en el proyecto (art. 38.1.1º RSR).
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38.1.2º y 3º RSR se deberá respetar el contenido de la Resolución 23/11/2011 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Toledo, DOCM nº 238 de fecha 07/12/2011, 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 Alcañizo 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. 23.3 RSR la superficie de las fincas que queda vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, es de **100.955 m²**, que es la afectada por la actividad según el proyecto técnico de replantación y pantalla vegetal presentado; siendo de aplicación los efectos que a continuación se establecen en el apartado citado.

Conforme al Art. 43.11 del 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 la misma en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que además resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de aquéllos, deberán constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

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 23/11/2011 de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Toledo, sobre la Evaluación de impacto ambiental del proyecto y al proyecto técnico de replantación y pantalla vegetal presentado por la parte interesada y que deberá contar con informe favorable de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura en Toledo.

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

22. VILLARRUBIA DE SANTIAGO. EXPTE. 84/11 SNU. NAVE AGRÍCOLA, PROMOVIDO POR JESÚS ESCOBAR CUESTA.

Visto el expediente tramitado por el que **JESÚS ESCOBAR CUESTA** solicita la calificación urbanística para la construcción de **NAVE AGRÍCOLA** localizada en el municipio de **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**, Polígono 526, parcela 75, 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 mayoría de sus miembros asistentes (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, se abstiene), **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística interesada para la parte de parcela no afectada por la protección que otorga el LIC "Yesares del Valle del Tajo".

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

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

- 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 Villarrubia de Santiago 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. 40.4 RSR).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19.5 RSR, y los art. 4.1 de la ITP, y revisado el proyecto presentado, se vincularán al menos 10.154,50 m² de suelo rústico de reserva a la actuación.

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 dicha ley en relación con los usos y aprovechamientos previstos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten

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

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

23. SESEÑA. EXPTE. 106/11 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA ESTACIÓN DE TELEFONÍA MÓVIL, PROMOVIDO POR FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.

Visto el expediente **106/11 SNU**, por el que el Ayuntamiento de **SESEÑA** solicita informe por el art. 172 del TRLOTAU para la instalación de **ESTACIÓN DE TELEFONÍA MÓVIL**, en parcela 2 del polígono 3 (ahora polígono 503), promovida por **FRANCE TELECOM ESPAÑA, S.A.**, en finca de superficie total 19.820 m², la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes, (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra), **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la autorización provisional al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del TRLOTAU, con las siguientes consideraciones:

La licencia se otorgará **con carácter provisional en tanto dure la vigencia del contrato de alquiler** de la parcela en cuestión a la compañía de telecomunicaciones que se alude en el informe Técnico Jurídico del Ayuntamiento. Este carácter provisional debe implicar igualmente que **cuando finalice la vigencia del contrato, la Administración municipal debería revocar la licencia provisional según lo previsto en el punto 5 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.**

El Ayuntamiento podría, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración de los técnicos municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el punto 7 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

24. SESEÑA. EXPTE. 107/11 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA ESTACIÓN DE TELEFONÍA MÓVIL, PROMOVIDO POR VODAFONE ESPAÑA, S.A.

Visto el expediente **107/11 SNU**, por el que el Ayuntamiento de **SESEÑA** solicita informe por el art. 172 del TRLOTAU para la instalación de **ESTACIÓN DE TELEFONÍA MÓVIL**, en parcela 2 del polígono 3 (ahora polígono 503), promovida por **VODAFONE ESPAÑA, S.A.**, en finca de superficie total 19.820 m², la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes, (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra), **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la autorización provisional al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del TRLOTAU, con las siguientes consideraciones:

La licencia se otorgará **con carácter provisional en tanto dure la vigencia del contrato de alquiler** de la parcela en cuestión a la compañía de telecomunicaciones que se alude en el informe Técnico Jurídico del Ayuntamiento. Este carácter provisional debe implicar igualmente que **cuando finalice la vigencia del contrato, la Administración municipal debería revocar la licencia provisional según lo previsto en el punto 5 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.**

El Ayuntamiento podría, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración de los técnicos municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación

efectiva de la obra o uso instalado. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el punto 7 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

25. SESEÑA. EXPTE. 108/11 SNU. AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA ESTACIÓN BASE DE INTEMPERIE TRANSPORTABLE, PROMOVIDO POR TELEFÓNICA MÓVILES ESPAÑA, S.A.

Visto el expediente **108/11 SNU**, por el que el Ayuntamiento de **SESEÑA** solicita informe por el art. 172 del TRLOTAU para la instalación de **ESTACIÓN BASE DE INTEMPERIE TRANSPORTABLE**, en parcela 2 del polígono 3 (ahora polígono 503), promovida por **TELEFÓNICA MÓVILES ESPAÑA, S.A.**, en finca de superficie total 19.820 m², la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de sus miembros asistentes, (D. Agustín Jiménez Crespo representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, vota en contra), **ACUERDA**

INFORMAR FAVORABLEMENTE la autorización provisional al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del TRLOTAU, con las siguientes consideraciones:

La licencia se otorgará **con carácter provisional en tanto dure la vigencia del contrato de alquiler** de la parcela en cuestión a la compañía de telecomunicaciones que se alude en el informe Técnico Jurídico del Ayuntamiento. Este carácter provisional debe implicar igualmente que **cuando finalice la vigencia del contrato, la Administración municipal debería revocar la licencia provisional según lo previsto en el punto 5 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.**

El Ayuntamiento podría, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración de los técnicos municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el punto 7 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

26. CORRAL DE ALMAGUER. EXPTE. 49/12 SNU. NAVE DE USO INDUSTRIAL SIN ACTIVIDAD, PROMOVIDO POR SECADEROS DE ALMAGUER, S.A.

Visto el expediente **049/12 SNU**, por el que el Ayuntamiento de Corral de Almaguer solicita informe por el art. 172 del TRLOTAU para la instalación de **NAVE INDUSTRIAL SIN ACTIVIDAD DETERMINADA**, situada en la parcela 1 del Sector Polígono Industrial de las NNSS de Corral de Almaguer, cuyo promotor es **Secaderos de Almaguer, S.A.**, 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, con las siguientes consideraciones:

La licencia se otorgará **con carácter provisional en tanto se finalice la tramitación del proyecto de reparcelación, y la ejecución y recepción de las obras de urbanización, momento en el cual se podría conceder licencia. Todo esto sin perjuicio de la licencia simultánea a las obras de urbanización prevista en el TRLOTAU. Si el proceso de tramitación del proyecto de reparcelación, o la ejecución y recepción de las obras no llega a finalizarse con éxito, la Administración municipal debería revocar la licencia provisional según lo previsto en el punto 5 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.**

El Ayuntamiento debería, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración de los técnicos municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la

presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el punto 7 del artículo 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Ruegos y preguntas

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 13:55 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.


EL PRESIDENTE DE LA CPOTU
PEDRO JAVIER ZAPATA ROMERO

LA SECRETARIA DE LA CPOTU


TERESA ESTEBAN PERONA