

ASISTENTES

ACTA Nº 2  
COMISIÓN DE 25 DE FEBRERO DE 2010

PRESIDENTE:

JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (D.G. URBANISMO).

VICEPRESIDENTE

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM).

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D. ANGEL AURELIO MARTINEZ TORRES (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).

DÑA. NURIA MOLINA HERNANDEZ (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

DÑA. ANA MARIA BARCALA CALVETE (DELEG. PROV. CULTURA, TURISMO Y ARTESANIA).

D. VICTOR CUELLAR RUIZ (CICCP CASTILLA LA MANCHA).

D. JOSE GUTIERREZ MUÑOZ (DIPUTACION PROV. TOLEDO).

D. RAFAEL PEREZ DE AGREDA (ADMÓN GRAL. DEL ESTADO).

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

En Toledo, siendo las 10:15 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda 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 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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**

Antes de proceder a la aprobación del Acta de la sesión celebrada el día 29 de enero de 2010, el Presidente manifiesta a los miembros de la Comisión que se ha detectado un error en el punto 4 del Orden del Día de **Pulgar. Expte 83/09 PL Modificación del Proyecto de Urbanización del PAU de la parcela 1 del Plan Parcial del Sector 4, promovido por la Dirección General de Planificación Territorial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda**, en cuanto a la aprobación, y que consiste en:

Donde dice:

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

Debe decir:

... “una vez aprobado definitivamente por el consejero deberá remitirse un ejemplar diligenciado del proyecto, con el fin de concluir el expediente”.

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 29 de enero de 2010, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de enero de 2010.

## **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004**

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

#### **2. YUNCLILLOS. EXPTE. 016/00 PL. PLAN DE ORDENACION, LEVANTAMIENTO DEL SECTOR 1 “LOS ROSALES” PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE YUNCLILLOS**

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU y 136 del RP, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA, por unanimidad de los miembros:

Levantar la suspensión y aprobar definitivamente la clasificación como suelo urbanizable el Sector 1 “Los Rosales”, incluido en el Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos.

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

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

#### **3. COBISA. EXPTE. 014/10 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. SOBRE RETRANQUEOS DE EDIFICACION EN LA ORDENANZA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE COBISA.**

*Antes de proceder a la exposición de este punto del Orden del Día, se ausenta D. Félix Ortega Fernández.*

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

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

**En cuanto a la tramitación:**

- Se justificará la efectiva realización del trámite de información pública en los términos del art. 36.2 TRLOTAU y 135.2 RP aportando copia diligenciada del anuncio en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de Castilla La Mancha. Se aportará al expediente administrativo certificado de la Secretaría de la Corporación sobre este trámite y se acompañarán, en su caso, copia de las alegaciones formuladas con informe de las mismas.
- En trámite de concertación interadministrativa previsto en el art. 10 y 36.2 TRLOTAU y 135.2 RP se aportará informe de la Delegación Provincial de Cultura por posible afección al patrimonio histórico.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se compulsarán todos los documentos aportados al expediente que no sean originales, y en concreto los referentes a Certificados e Informes de los organismos y entidades afectadas por la Concertación Interadministrativa
- Se deberá APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda conforme a los art. 36.3 y 37 TRLOTAU.

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

- Se deberá justificar la oportunidad y conveniencia de la modificación de cada uno de los parámetros afectados de las NNSS, así como la posible repercusión de dicho cambio sobre otros parámetros de las Normas (Suelo urbanizable).
- La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se deberá aclarar el párrafo contenido en el punto 5.2 de la modificación en dónde se indica como se mide la altura de los cerramientos cuando la rasante natural del terreno haya desaparecido, planteando la posibilidad de diferenciar los casos por desmonte o por terraplenado, incluso aportando croquis, y en todo caso utilizando la definición de rasante incluida en las normas (en dónde se entiende como rasante la cota de altura de las vías en cada uno de sus puntos).
- Se deberá indicar en la memoria que las obras en las parcelas afectadas por grandes desniveles que alteren la rasante natural del terreno no producirán perjuicios a terceros, así como especificar mediante que tipo de control se garantizará que no se usa el muro de contención para modificar la rasante natural del terreno en las parcelas superiores a este muro.
- Se deberá justificar que la modificación de los retranqueos no supone un aumento de edificabilidad, y que no supondrá perjuicios a terceros.
- Se deberá incluir el contenido de la modificación puntual en cada una de las Normas establecidas para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable, por lo que se aportará como mínimo por duplicado y diligenciado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

**4. OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 095/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NN.SS. PARA LA RECALIFICACION DE TERRENOS NUEP 1, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE OROPESA Y CORCHUELA.**

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela y con anterioridad a la aprobación inicial de la

Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. Antes de la remisión del expediente para aprobación definitiva conforme a los artículos 37 TRLOTAU y 136 RP se deberán incorporar al expediente el informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias previa subsanación de la documentación que le fue remitida según informe de 14 de julio de 2009 y del Ministerio de Fomento al ser el titular de la A5 que limita con el ámbito considerado. Por otra parte se cita en el informe de ADIF la previsión de la línea de LAV, por lo que se acreditará que el trazado de la LAV no afecta al ámbito delimitado.
2. Se justificarán literal y gráficamente las afecciones físicas y jurídicas derivadas de las infraestructuras existentes señalando las zonas de dominio público, servidumbre, afecciones y límites de edificaciones que procedan con relación a la legislación sectorial que resulte aplicable.
3. Se deberá clasificar como SRNUEP de Infraestructuras conforme a los art. 47.2.2.1C) TRLOTAU y 4.c) RSR distinguiendo las categorías de ferrocarriles y carreteras y teniendo en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda RSR.
4. Se deberá clasificar como SRNUEP Cultural conforme a los art. 47.2.2.1. A) TRLOTAU y 4.a) y 5.1.c) RSR las parcelas indicadas por el informe de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 31 de julio de 2009.
5. Se deberá tener en cuenta a los efectos del art. 30 TRLOTAU que conforme al art. 24.1.f) TRLOTAU y 19.7 RP los criterios de ordenación del suelo rústico constituyen determinaciones de ordenación estructural.
6. En cuanto a la documentación literal de la modificación puntual conforme al art. 30.5 TRLOTAU y 45 RP el documento de Normas Urbanísticas que establezcan determinaciones de desarrollo del suelo rústico expresará los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes ITP. Expresamente se hará referencia a parcela mínima, ocupación máxima, retranqueos y altura.
7. En cuanto a la documentación gráfica conforme al art. 30.6 TRLOTAU y 42 RP y 49 RP se completará la misma con los planos a escala adecuada siguientes: Usos, aprovechamientos y vegetación existentes (42.3 RP), infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales (42.4 RP), clasificación del suelo (42.6 y 49.2 RP), ajustándose a lo previsto en los preceptos citados.
8. Se aportará el documento de refundición con la documentación literal y gráfica correspondiente en el que se refleje las nuevas determinaciones como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación conforme a los art. 39.9 TRLOTAU y completando la documentación con arreglo al art. 121 RP.

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

**5. LAS VENTAS DE RETAMOSA. EXPTE 042/09 PL MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO 5, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y OBRAS AMERICANA, S.L.**

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

Informe **VINCULANTE** en relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se realizan las siguientes observaciones:

**SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES PENDIENTES DE OBTENCIÓN:**

Se deberá iniciar el procedimiento previsto en el art. 27 de la Ley 4/2007, de 08 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha al objeto de determinar si la innovación

requiere someter la documentación a Evaluación Ambiental o no con carácter previo a su aprobación.

Se deberá recabar informe de la Consejería de Educación a los efectos del Anexo IV del Reglamento de Planeamiento y 57.3 RP.

Se deberá obtener informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo a los efectos del art. 25.4 TRLA como consecuencia del incremento de la demanda del recurso por el incremento de la densidad residencial.

#### **SOBRE LA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:**

El documento deberá estar firmado por el técnico redactor.

Se corregirá el cuadro resumen correspondiente a la ordenanza RUA (residencial unifamiliar aislada) definido en el apartado 7 del documento refundido indicando las viviendas finalmente propuestas que ha de coincidir con el número de viviendas indicado en el resto de la documentación (104 viviendas RUAI + 62 viviendas RUAD + 30 viviendas RM =196 viviendas).

Se corregirá los errores existentes en la documentación gráfica:

- En el Plano 05 denominado "Zonificación. Clasificación del suelo." el número de viviendas indicado en cada manzana deberá coincidir con el indicado en el cuadro resumen (30 viviendas en la manzana 16, ...)
- En el Plano 06 denominado "Plano final no vinculante. Cuadro de características." la parcelación, aunque orientativa, deberá representar la imagen finalmente propuesta con la ordenación introducida en esta modificación.

La documentación gráfica de la modificación puntual se completará con el plano de ordenación previsto en la letra e) del art. 63 RP.

Tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Parcial, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

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

#### **6. LAGARTERA. EXPTE. 018/09 PL PROYECTO DE URBANIZACION SUELO INDUSTRIAL "CAMINO DEL MONTE", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAGARTERA.**

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

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

En relación al alcance del preceptivo informe que ha de emitirse por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras, tal y como indica el artículo 122.1 del TRLOTAU, éste deberá pronunciarse sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación

urbanística aplicable, entendiéndose como tal la ordenación contenida en la propia alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que únicamente se ha comprobado que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación estructural y detallada establecida en el instrumento de planeamiento (PLAN PARCIAL), que ha sido informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con el día 30 de abril de 2008, y ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, el día 27 de agosto de 2009.

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

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

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

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

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

#### **7. YUNCOS EXPT. 303/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "LA SOLANA", PROMOVIDO POR HULOMA, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "LA SOLANA" por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Yuncos son unas NNSS cuya revisión se aprobó en 1997 y que prevén 11 sectores de suelo urbanizable para uso residencial según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2153 viviendas y una superficie bruta de 598993 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado bien vía modificaciones puntuales bien vía planes parciales de mejora, que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 12 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 1.746.982 metros cuadrados para 5176 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 240,40% en número de viviendas y de 291,65% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del presente informe y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Yuncos encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- Por otra parte se entiende que concurren varios de los supuestos de hecho previstos en el art. 154 RPU 78 al que se remite el apartado 2.2 de las NNSS para revisar las NNSS como el agotamiento de la capacidad de las mismas, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico que obligan a la tramitación de la revisión de las NNSS.

3.- Por último, las consideraciones que se contienen en la página 9 de la Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 27/12/2006 del Sector VALCALIENTE reproducidas en este informe por la simultaneidad de ambos expedientes y la generalidad con que se expresa con relación a la multitud de modificaciones puntuales tramitadas sirven para ilustrar los efectos negativos del fraccionamiento de las iniciativas, expresándose en estos términos: *“el efecto sinérgico que producen entre ellas si que provoca afecciones considerables”* sobre los valores naturales a que se refiere, terminan aconsejando *“la realización de Planes de Ordenación Municipal, elaborados de forma adecuada para evitar la sucesión de Modificaciones Puntuales que llevan al deterioro y a la pérdida de los recursos naturales de la zona.”*

También se recoge en la página 7 que *“la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan global de ordenación de cada municipio impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales de la zona.”*

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

## **8. YUNCOS EXPT. 050/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "VALCALIENTE", PROMOVIDO POR PARDAVI, S.L.**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "VALCALIENTE" por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que *“Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas”*.

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Yuncos son unas NNSS cuya revisión se aprobó en 1997 y que prevén 11 sectores de suelo urbanizable para uso residencial según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2153 viviendas y una superficie bruta de 598993 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado bien vía modificaciones puntuales bien vía planes parciales de mejora, que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 12 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 1.746.982 metros cuadrados para 5176 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 240,40% en número de viviendas y de 291,65% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del presente informe y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Yuncos encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- Por otra parte se entiende que concurren varios de los supuestos de hecho previstos en el art. 154 RPU 78 al que se remite el apartado 2.2 de las NNSS para revisar las NNSS como el agotamiento de la capacidad de las mismas, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico que obligan a la tramitación de la revisión de las NNSS.

3.- Por último, las consideraciones que se contienen en la página 9 de la Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 27/12/2006 relacionadas con las afecciones *considerables* de las distintas modificaciones puntuales tramitadas y consideradas en su conjunto, citándose expresamente *“el efecto sinérgico que producen entre ellas si que provoca afecciones considerables”* sobre los valores naturales a que se refiere, terminan aconsejando *“la realización de Planes de Ordenación Municipal, elaborados de forma adecuada para evitar la sucesión de Modificaciones Puntuales que llevan al deterioro y a la pérdida de los recursos naturales de la zona.”*

También se recoge en la página 7 que *“la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan global de ordenación de cada municipio impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales de la zona.”*

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

#### **9. YUNCOS EXPT. 093/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 10 PARCELES 115A 130 Y 162 SECTOR "PARAJE DE LAS HUERTAS", PROMOVIDO POR HILARIO RICO MATELLANO, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 10 PARCELES 115A 130 Y 162 SECTOR "PARAJE DE LAS HUERTAS" " por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que “Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas”.

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Yuncos son unas NNSS cuya revisión se aprobó en 1997 y que prevén 11 sectores de suelo urbanizable para uso residencial según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2153 viviendas y una superficie bruta de 598993 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado bien vía modificaciones puntuales bien vía planes parciales de mejora, que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 12 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 1.746.982 metros cuadrados para 5176 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 240,40% en número de viviendas y de 291,65% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del presente informe y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Yuncos encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- Por otra parte se entiende que concurren varios de los supuestos de hecho previstos en el art. 154 RPU 78 al que se remite el apartado 2.2 de las NNSS para revisar las NNSS como el agotamiento de la capacidad de las mismas, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico que obligan a la tramitación de la revisión de las NNSS.

3.- Por último, las consideraciones que se contienen en la página 9 de la Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 27/12/2006 del Sector VALCALIENTE reproducidas en este informe por la simultaneidad de ambos expedientes y la generalidad con que se expresa con relación a la multitud de modificaciones puntuales tramitadas sirven para ilustrar los efectos negativos del fraccionamiento de las iniciativas, expresándose en estos términos: *“el efecto sinérgico que producen entre ellas si que provoca afecciones considerables”* sobre los valores naturales a que se refiere, terminan aconsejando *“la realización de Planes de Ordenación Municipal, elaborados de forma adecuada para evitar la sucesión de Modificaciones Puntuales que llevan al deterioro y a la pérdida de los recursos naturales de la zona.”*

También se recoge en la página 7 que *“la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan global de ordenación de cada municipio impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales de la zona.”*

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Yuncos ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

## **10. NUMANCIA DE LA SAGRA EXPT. 142/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL "LAS LOMAS", PROMOVIDO POR PROMOCIONES NORTOL, S.L.**

*Antes de proceder a la exposición del presente punto, se aclara a los miembros de la Comisión que existe un error en el orden del día, ya que donde dice "PROMOCIONES NORTOL, S.L." debe decir "PROYECTOS Y DISEÑOS, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL "LAS LOMAS" por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Numancia de la Sagra son unas NNSS aprobadas definitivamente el 09/07/1992 que preveía la clasificación de suelo urbano para uso residencial, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos (11) con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 364.126 metros cuadrados y 1202 viviendas, sin previsión alguna de suelo urbanizable.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 7 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 3.013.190 metros cuadrados para la 8.250 viviendas y 25270 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 686% en términos de número de viviendas y 827% en términos de superficie de suelo para uso residencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- En el capítulo V de las Normas Subsidiarias se define el modelo de crecimiento del planeamiento general vigente en los siguientes términos: *"la estructura general de usos propuesta por esta Revisión (de las NN. SS.) se basa en la previsión de un desarrollo residencial de casco unifamiliar, pero sobre todo de un desarrollo industrial apoyado en la autovía". "el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada.*

Por lo que a la vista de las innovaciones contenidas en los distintos PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, según se especifica en otro apartado de este informe, se evidencia la vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente.

3.- Por otra parte se considera procedente citar el informe de evaluación ambiental preliminar de la modificación puntual de las normas subsidiarias de una de las actuaciones antes mencionada, concretamente la del P.A.U. "Haciendas de la Sagra" (expte. 043/07).

*"Actualmente se están llevando a cabo numerosas Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra. Nos encontramos con una sucesión de planes individuales que reclasifican suelo rústico de forma que se produce un crecimiento desordenado del municipio, comprometiendo los valores naturales de la zona.*

*La realidad del municipio obliga a considerar las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal como actuaciones sinérgicas, de forma que no se puede considerar el efecto sobre el medio de cada una de ellas de forma individual e independiente sino que hay que tener en cuenta el efecto total que supone la sucesión de dichas actuaciones.*

*Por estos motivos, y dadas las características de la zona en la que se ubica este municipio, esta Dirección General sugiere que se elabore un Plan de ordenación municipal para el término municipal de Numancia de la Sagra de forma que el crecimiento del municipio se lleve a cabo ajustándose a los recursos existentes sin que estos queden comprometidos por la sucesión de Modificaciones Puntuales."*

Los informes de evaluación ambiental preliminar de los P.A.U. de "La Magana" y de "Prado Alto" contienen consideraciones análogas.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

#### **11. NUMANCIA DE LA SAGRA EXPT. 043/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA DEHESA DE VILLERICHE, SECTOR "HACIENDAS DE LA SAGRA I", PROMOVIDO POR J.S.K. PROMOCIONES INMOBILIARIAS, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA DEHESA DE VILLERICHE, SECTOR "HACIENDAS DE LA SAGRA I" por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Numancia de la Sagra son unas NNSS aprobadas definitivamente el 09/07/1992 que preveía la clasificación de suelo urbano para uso residencial, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos (11) con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 364.126 metros cuadrados y 1202 viviendas, sin previsión alguna de suelo urbanizable.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 7 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 3.013.190 metros cuadrados para la 8.250 viviendas y 25270 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 686% en términos de número de viviendas y 827% en términos de superficie de suelo para uso residencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- En el capítulo V de las Normas Subsidiarias se define el modelo de crecimiento del planeamiento general vigente en los siguientes términos: *“la estructura general de usos propuesta por esta Revisión (de las NN. SS.) se basa en la previsión de un desarrollo residencial de casco unifamiliar, pero sobre todo de un desarrollo industrial apoyado en la autovía”. “el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada.*

Por lo que a la vista de las innovaciones contenidas en los distintos PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, según se especifica en otro apartado de este informe, se evidencia la vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente.

3.- Por otra parte se considera procedente citar el informe de evaluación ambiental preliminar de la modificación puntual de las normas subsidiarias de una de las actuaciones antes mencionada, concretamente la del P.A.U. “Haciendas de la Sagra” (expte. 043/07).

*“Actualmente se están llevando a cabo numerosas Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra. Nos encontramos con una sucesión de planes individuales que reclasifican suelo rústico de forma que se produce un crecimiento desordenado del municipio, comprometiendo los valores naturales de la zona.*

*La realidad del municipio obliga a considerar las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal como actuaciones sinérgicas, de forma que no se puede considerar el efecto sobre el medio de cada una de ellas de forma individual e independiente sino que hay que tener en cuenta el efecto total que supone la sucesión de dichas actuaciones.*

*Por estos motivos, y dadas las características de la zona en la que se ubica este municipio, esta Dirección General sugiere que se elabore un Plan de ordenación municipal para el término municipal de Numancia de la Sagra de forma que el crecimiento del municipio se lleve a cabo ajustándose a los recursos existentes sin que estos queden comprometidos por la sucesión de Modificaciones Puntuales.”*

Los informes de evaluación ambiental preliminar de los P.A.U. de “La Magana” y de “Prado Alto” contienen consideraciones análogas.

Respecto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que se propone, es revelador el informe de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Medio Ambiente: en él se señala que se reclasifica suelo rústico mediante una sucesión de planes individuales de forma que se produce un crecimiento desordenado del municipio y se comprometen los valores naturales de la zona. Dicha Dirección General sugiere que se elabore un Plan de Ordenación Municipal de forma que el crecimiento del urbano se lleve a cabo ajustándose a los recursos

existentes sin que estos queden comprometidos por la sucesión de modificaciones puntuales, en clara alusión a la vulneración de los criterios explícitos de sostenibilidad que deben garantizar el equilibrio y calidad del modelo, a los que se refiere el artículo 19 del R.P.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

## **12. NUMANCIA DE LA SAGRA EXPT. 086/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "PRADO ALTO", POLIGONO 2, PROMOVIDO POR TRINITARIO GARCIA GARCIA**

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**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "PRADO ALTO", POLIGONO 2 por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Numancia de la Sagra son unas NNSS aprobadas definitivamente el 09/07/1992 que preveía la clasificación de suelo urbano para uso residencial, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos (11) con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 364.126 metros cuadrados y 1202 viviendas, sin previsión alguna de suelo urbanizable.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 7 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 3.013.190 metros cuadrados para la 8.250 viviendas y 25270 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 686% en términos de número de viviendas y 827% en términos de superficie de suelo para uso residencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- En el capítulo V de las Normas Subsidiarias se define el modelo de crecimiento del planeamiento general vigente en los siguientes términos: *"la estructura general de usos propuesta por esta Revisión (de las NN. SS.) se basa en la previsión de un desarrollo residencial de casco unifamiliar, pero sobre todo de un desarrollo industrial apoyado en la autovía". "el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco*

*urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada.*

Por lo que a la vista de las innovaciones contenidas en los distintos PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, según se especifica en otro apartado de este informe, se evidencia la vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente.

3.- Por otra parte se considera procedente citar el informe de evaluación ambiental preliminar de la modificación puntual de las normas subsidiarias de una de las actuaciones antes mencionada, concretamente la del P.A.U. "Haciendas de la Sagra" (expte. 043/07).

*"Actualmente se están llevando a cabo numerosas Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra. Nos encontramos con una sucesión de planes individuales que reclasifican suelo rústico de forma que se produce un crecimiento desordenado del municipio, comprometiendo los valores naturales de la zona.*

*La realidad del municipio obliga a considerar las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal como actuaciones sinérgicas, de forma que no se puede considerar el efecto sobre el medio de cada una de ellas de forma individual e independiente sino que hay que tener en cuenta el efecto total que supone la sucesión de dichas actuaciones.*

*Por estos motivos, y dadas las características de la zona en la que se ubica este municipio, esta Dirección General sugiere que se elabore un Plan de ordenación municipal para el término municipal de Numancia de la Sagra de forma que el crecimiento del municipio se lleve a cabo ajustándose a los recursos existentes sin que estos queden comprometidos por la sucesión de Modificaciones Puntuales."*

Los informes de evaluación ambiental preliminar de los P.A.U. de "La Magana" y de "Prado Alto" contienen consideraciones análogas.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

### **13. NUMANCIA DE LA SAGRA EXPT. 194/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL PARAJE LA MAGANA, POLIGONO 503 (PARCELAS 92-106, 108, 109, 116 Y 117 DEL CATASTRO DE RUSTICA), PROMOVIDO POR AIU PARAJE LA MAGANA POLIGONO 503**

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**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL PARAJE LA MAGANA, POLIGONO 503 (PARCELAS 92-106, 108, 109, 116 Y 117 DEL CATASTRO DE RUSTICA) por las siguientes razones:

1.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) y de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Numancia de la Sagra son unas NNSS aprobadas definitivamente el 09/07/1992 que preveía la clasificación de suelo urbano para uso residencial, bien de de Casco antiguo como de polígonos urbanos (11) con el detalle que se especifica en el cuadro inserto para un total de 364.126 metros cuadrados y 1202 viviendas, sin previsión alguna de suelo urbanizable.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 7 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 3.013.190 metros cuadrados para la 8.250 viviendas y 25270 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos de 686% en términos de número de viviendas y 827% en términos de superficie de suelo para uso residencial junto con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, permite afirmar que de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

2.- En el capítulo V de las Normas Subsidiarias se define el modelo de crecimiento del planeamiento general vigente en los siguientes términos: *“la estructura general de usos propuesta por esta Revisión (de las NN. SS.) se basa en la previsión de un desarrollo residencial de casco unifamiliar, pero sobre todo de un desarrollo industrial apoyado en la autovía”. “el modelo espacial de crecimiento se basa en la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada.*

Por lo que a la vista de las innovaciones contenidas en los distintos PAUs remitidos para informe y sus determinaciones, según se especifica en otro apartado de este informe, se evidencia la vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente.

3.- Por otra parte se considera procedente citar el informe de evaluación ambiental preliminar de la modificación puntual de las normas subsidiarias de una de las actuaciones antes mencionada, concretamente la del P.A.U. “Haciendas de la Sagra” (expte. 043/07).

*“Actualmente se están llevando a cabo numerosas Modificaciones de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra. Nos encontramos con una sucesión de planes individuales que reclasifican suelo rústico de forma que se produce un crecimiento desordenado del municipio, comprometiendo los valores naturales de la zona.*

*La realidad del municipio obliga a considerar las Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal como actuaciones sinérgicas, de forma que no se puede considerar el efecto sobre el medio de cada una de ellas de forma individual e independiente sino que hay que tener en cuenta el efecto total que supone la sucesión de dichas actuaciones.*

*Por estos motivos, y dadas las características de la zona en la que se ubica este municipio, esta Dirección General sugiere que se elabore un Plan de ordenación municipal para el término municipal de Numancia de la Sagra de forma que el crecimiento del municipio se lleve a cabo ajustándose a los recursos existentes sin que estos queden comprometidos por la sucesión de Modificaciones Puntuales.”*

Los informes de evaluación ambiental preliminar de los P.A.U. de “La Magana” y de “Prado Alto” contienen consideraciones análogas.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

#### **14. LAS VENTAS DE RETAMOSA EXPT. 053/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 05 "EL ENCINAR", PROMOVIDO POR GRUPO 2000, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 05 "EL ENCINAR" por las siguientes razones:

1.- En cuanto a la consulta previa de viabilidad definida en el art. 36.3 RSR, no consta en el expediente Resolución motivada del Pleno del Ayuntamiento estimando o desestimando la misma.

No se tiene constancia de que por el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa se haya presentado solicitud de informe en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR.

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) como de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas".

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Las Ventas de Retamosa son unas NNSS aprobadas en 1992 que prevén 15 unidades de actuación en suelo urbano que suman 562615 metros cuadrados para 986 viviendas y 12 sectores de suelo urbanizable que suman 632484 metros cuadrados para 1125 viviendas según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2111 viviendas y una superficie bruta de 1158699 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa ha tramitado distintos expedientes correspondientes a 11 Programas de Actuación Urbanizadora con planes parciales de mejora, que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 2.797.079 metros cuadrados para 5593 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 265% en número de viviendas y de 241% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del informe de la ponencia y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Las Ventas de Retamosa encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

3.- En el apartado 2.4.3 de la Memoria Justificativa rubricado JUSTIFICACIÓN se recoge que *“Los Sectores se han situado en torno a la trama tradicional concéntrica que se desarrolla a partir del núcleo tradicional de origen, conectando con la zona delimitada como suelo urbano, apoyándose en la red viaria existente, basada en la cual se esboza un crecimiento hacia estos sectores que quedará absorbido con este planeamiento de una manera más racional y ordenada.”*

Precisamente el análisis de las innovaciones contenidas en los distintos Planes Parciales de Mejora de los ámbitos que se relacionan en el apartado 2 del informe y su localización en relación con el núcleo tradicional de origen pone de manifiesto la vulneración de la disposición concéntrica de los sectores, siguiendo un modelo de alejamiento y dispersión contrario al definido.

4.- Por otra parte concurren una de las causas de revisión contempladas en la parte tercera, capítulo III sobre NORMATIVA, apartado III.3-1.4.2. Revisión, en concreto, el transcurso del plazo previsto en la misma (15 años) desde su entrada en vigor se establecen los supuestos de revisión de las NNSS recogiendo la causa:

La interpretación de las causas sobre la procedencia de la revisión del planeamiento ha de hacerse también, en relación con el Reglamento de Suelo Rústico, en cuya Exposición de Motivos, después de hacer una referencia a la sostenibilidad, se recoge literalmente que *“La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico del primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla La Mancha”* y el art. 57.2 RP, que como ya se ha mencionado, configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter excepcional que por tanto, ha de ser objeto de aplicación restrictiva.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

#### **15. LAS VENTAS DE RETAMOSA EXPT. 102/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 08-A, PROMOVIDO POR GESTION DE PATRIMONIOS E INVERSIONES SANSIL, S.L.**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 08-A por las siguientes razones:

1.- En cuanto a la consulta previa de viabilidad definida en el art. 36.3 RSR, no consta en el expediente Resolución motivada del Pleno del Ayuntamiento estimando o desestimando la misma.

No se tiene constancia de que por el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa se haya presentado solicitud de informe en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR.

2.- En el apartado tercero del informe se transcriben fundamentos de distintas sentencias del Tribunal Supremo (de fechas 12/2/1985, 16/2/2004, 19/5/2003, 14/5/2003 y 20/5/2003) como de distintos Tribunales Superiores de Justicia (de Madrid de fecha 11/10/2005 y del País Vasco de 10/11/2005), sobre el concepto de revisión del planeamiento razonando la del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que *“Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento*

urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas”.

El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Las Ventas de Retamosa son unas NNSS aprobadas en 1992 que prevén 15 unidades de actuación en suelo urbano que suman 562615 metros cuadrados para 986 viviendas y 12 sectores de suelo urbanizable que suman 632484 metros cuadrados para 1125 viviendas según se detalla en el cuadro inserto en el apartado tercero de este informe que totalizan 2111 viviendas y una superficie bruta de 1158699 metros cuadrados. Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa ha tramitado distintos expedientes correspondientes a 11 Programas de Actuación Urbanizadora con planes parciales de mejora, que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de 2.797.079 metros cuadrados para 5593 viviendas, lo que supone al margen de las previsiones iniciales del planeamiento general un incremento de 265% en número de viviendas y de 241% en superficie de suelo.

La agregación de los distintos expedientes relacionados en el apartado segundo del informe de la ponencia y resumidos en términos de superficie cuya reclasificación se pretende y de número de viviendas y habitantes potenciales, así como las necesidades de infraestructuras y sistemas generales que tales actuaciones generan y demandan permite concluir que, de forma fraccionada a través de distintas actuaciones de transformación urbanística, se está alterando el modelo de ocupación previsto en las NNSS vigentes de Las Ventas de Retamosa encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones.

3.- En el apartado 2.4.3 de la Memoria Justificativa rubricado JUSTIFICACIÓN se recoge que *“Los Sectores se han situado en torno a la trama tradicional concéntrica que se desarrolla a partir del núcleo tradicional de origen, conectando con la zona delimitada como suelo urbano, apoyándose en la red viaria existente, basada en la cual se esboza un crecimiento hacia estos sectores que quedará absorbido con este planeamiento de una manera más racional y ordenada.”*

Precisamente el análisis de las innovaciones contenidas en los distintos Planes Parciales de Mejora de los ámbitos que se relacionan en el apartado 2 del informe y su localización en relación con el núcleo tradicional de origen pone de manifiesto la vulneración de la disposición concéntrica de los sectores, siguiendo un modelo de alejamiento y dispersión contrario al definido.

4.- Por otra parte concurren una de las causas de revisión contempladas en la parte tercera, capítulo III sobre NORMATIVA, apartado III.3-1.4.2. Revisión, en concreto, el transcurso del plazo previsto en la misma (15 años) desde su entrada en vigor se establecen los supuestos de revisión de las NNSS recogiendo la causa:

La interpretación de las causas sobre la procedencia de la revisión del planeamiento ha de hacerse también, en relación con el Reglamento de Suelo Rústico, en cuya Exposición de Motivos, después de hacer una referencia a la sostenibilidad, se recoge literalmente que *“La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico del primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla La Mancha”* y el art. 57.2 RP, que como ya se ha mencionado, configura la reclasificación de suelo rústico como una facultad de carácter excepcional que por tanto, ha de ser objeto de aplicación restrictiva.

En atención a lo expuesto anteriormente se considera que **procede la formulación de un POM** porque este PAU sumado a todos los que el Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa ha tramitado y está tramitando en la actualidad, da lugar a incumplimiento del art. 37.3.a) y d) y 40.1 del TRLOTAU, 54.3 y 57.2 RP y 13 del RSR.

**16. SARTAJADA EXPT. 264/05 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LOS SECTORES 02B, 03A, 03B, 04A, 04B, 05, 06, 11A, 11B, 12A, 12B, "DEHESA DEL MORO", PROMOVIDO POR JOAQUIN FRANCO MUÑOZ**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PLAN PARCIAL DE MEJORA DE LOS SECTORES 02B, 03A, 03B, 04A, 04B, 05, 06, 11A, 11B, 12A, 12B, "DEHESA DEL MORO" por las siguientes razones:

**PRIMERO.-** La resolución de 29/08/2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización con Campo de Golf de los sectores 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5, 6, 11A, 11B, 12A y 12B considera ambientalmente inviable la actuación proyectada por incompatibilidad con la conservación de los recursos naturales protegidos, destacando la puesta de manifiesto, en síntesis, de las siguientes circunstancias:

1.- Respecto a la Red Natura 2000 el proyecto tendría afección directa por colindancia con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Valle del Tiétar y Embalse de Rosarito y Navalcán) ES0000089 y sobre el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Sierra de San Vicente y Valle del Tiétar y Alberche" ES4250001. Parte de la actuación podría incluso adentrarse en los límites de éstas zonas sensibles. A pesar de encontrarse mayoritariamente en un enclave de estas zonas sensibles, comparte parte de los recursos naturales por los que se propusieron como tales, destacando especialmente las extensas y bien conservadas dehesas de encinas y la presencia de especies de avifauna amenazada. El ámbito del proyecto se encuadra en una dehesa, hábitat seminatural de interés especial, siendo un hábitat de protección especial contemplado en la Ley 9/99, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, de acuerdo con el artículo 93.2 de la mencionada Ley, en los planes de urbanismo, las áreas ocupadas por estos hábitats deberían estar clasificadas como suelo rústico de protección.

2.- Respecto a las Especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha, la zona afectada por el proyecto es de extraordinario interés para diversas especies de avifauna amenazada. Así el proyecto colinda con las áreas críticas del águila imperial ibérica y cigüeña negra, incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas de Castilla-La Mancha y establecidas por Decreto 275/2003, en el que se establecen los planes de recuperación de las especies mencionadas, y se encuentra incluido en las zonas de Importancia de Águila imperial ibérica (Aquila Adalberto), Cigüeña negra (Ciconia nigra) y Buitre negro (Aegypius monachus) especies todas ellas incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas en las categorías de "en peligro de extinción" y "vulnerable". En este caso se esperan afecciones significativas sobre los objetivos de los citados planes de recuperación y conservación, en especial en el caso de las poblaciones de Cigüeña negra al afectar de manera importante a un hábitat de alimentación y concentración otoñal para la misma. Conservar la naturalidad del entorno del río Tiétar y de las áreas próximas, es de vital importancia para la Cigüeña Negra en éste área.

3.- Respecto al impacto de la actuación sobre otros recursos se recoge que "... dado que nuestra región padece sequía recurrente, no parece lógico realizar una urbanización asociada a un campo de golf de tal envergadura, previendo problemas en el abastecimiento."

**SEGUNDO.-** Tal y como se pone de manifiesto en los antecedentes de este informe el PP que acompaña a la Alternativa Técnica tiene carácter de Mejora como consecuencia de que a través del mismo se modifican las determinaciones de ordenación estructural que se especifican. Por tanto y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU cualquier innovación de los planes deberá adaptarse a las determinaciones y contenido de esta Ley.

Consecuencia de lo anterior resulta, en lo que interesa, que el PPM se ha de ajustar a las determinaciones y contenido del TRLOTAU; que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU que establece que cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; y que la parte dispositiva del informe se puede fundamentar en lo dispuesto en el art. 37.3 TRLOTAU establece que: *“La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

*a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respecta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos ni saturar sus infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia. (...). d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación de patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente”* según doctrina contenida en distintos dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

De lo expuesto en la DIA (que declara ambientalmente inviable la actuación proyectada) se deduce que la eventual aprobación de esta actuación de transformación urbanística produciría una afectación negativa a dos espacios la ZEPA Valle del Tietar y Embalse del Rosario y Navalcán y el LIC Sierra de San Vicente y Valle del Tietar y Alberche; una afectación negativa al hábitat de las dehesas de encinas ; una afectación negativa a las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas relacionadas en la DIA; y un problema de abastecimiento de agua por las dimensiones del campo de golf en una región que padece sequía permanente.

La ZEPA y a la LIC citadas encuentran protección en el capítulo II del Título III de la Ley 9/99, de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza, como zonas sensibles, y, por tanto área protegida en los términos del art. 2 de la misma, estando ambas aprobadas conforme a los procedimientos y por los órganos correspondientes establecidos por la legislación sectorial medioambiental.

Por lo que hace a la presencia de especies amenazadas incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas además de lo expuesto en la Ley 9/99 se pueden citar el Decreto 275/2003 que declara que a efectos de lo dispuesto en el capítulo II del Título III de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, se declaran zonas sensibles las definidas en el anejo 4 del presente Decreto, resultado de la yuxtaposición de las áreas críticas definidas para las tres especies. El objeto de la declaración de estas zonas sensibles es alcanzar un estado de conservación favorable de las tres especies a que se refiere el presente Decreto. En estas zonas se evitará el deterioro del hábitat, así como las perturbaciones que afecten de forma significativa a estas especies de aves. Y por otra parte el Decreto 82/2005 de 12 de julio de 2005 por el que se designan 36 zonas de especial protección para las aves y se declaran zonas sensibles (DOCM 15 de julio de 2005) recoge en el art. 1 la declaración de zona sensible en el sentido señalado por el Capítulo II del Título III de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. En el art. 2 se recoge que el objeto de estas designaciones y declaraciones es la protección del hábitat de todas las especies de aves incluidas en el anexo I de la directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, ... . Dentro de dichas zonas se evitará la contaminación el deterioro de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies de aves referidas, constando en el anexo la del Valle del Tietar y Embalses de Rosarito y Navalcán.

En cuanto a las dehesas de encinas encuentran protección en el anejo 1 de la Ley 9/99 en el catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial de Castilla La Mancha, señalando el art. 93.2 que en los planes de urbanismo las áreas ocupadas por estos bosques, hábitats y elementos geomorfológicos serán calificadas como suelo rústico de protección ambiental, natural o paisajística ....

Las circunstancias señaladas en la DIA, de conformidad con el principio de prioridad de lo ambiental sobre lo urbanístico (STS 26-12-89) y que la planificación urbanística tiene como límite el medio ambiente, prevalecen sobre cualquier consideración de la clasificación del suelo como urbanizable aunque ésta sea anterior a la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza (de la que se cita en la DIA el art. 93.2 en relación con las dehesas) dada la preexistencia de los valores indicados en la misma y la inmediata aplicación de la protección ambiental, este Servicio considera que la clasificación originaria y vigente contenida en las NNSS de 1981 de suelo apto para urbanizar no se ajusta y es incompatible con las exigencias y régimen de protección legal que con toda evidencia se ponen de manifiesto en la DIA y que reclaman los valores citados en la misma, por otra parte preexistentes al planeamiento, y, que cede ante la necesidad de proteger el ámbito de referencia impidiendo con ello con ello su transformación urbanística.

Con relación a los principios citados anteriormente en la legislación urbanística autonómica el art. 50.2 TRLOTAU establece que *los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.*

Por otra parte, el art. 37.3.d) TRLOTAU, aplicable conforme a lo dicho más arriba, establece que *“la resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultura, de vivienda y de protección del medio ambiente. (...). En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.”*

El control de la clasificación del suelo es una cuestión de legalidad y más aún cuando, en casos como el presente, el ejercicio de la potestad de clasificación tiene carácter reglado al tratarse, a la vista del contenido de la DIA, de un suelo rústico no urbanizable con protección natural al menos por la existencia de la dehesa y el juego de los artículos 93.2 de la Ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza y 47 TRLOTAU y 5.1.b) RSR, cuya preservación de actuaciones de transformación viene impuesta por las razones apuntadas y convierte la determinación urbanística de la clasificación del ámbito en sobrevenidamente ilegal.

#### **17. CERVERA DE LOS MONTES EXPT. 183/05 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL POLIGONO 10, PARCELA 7 , PROMOVIDO POR PROMOCIONES GASPAS Y GALAN S.L**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE ORDENACION Y PROYECTO DE URBANIZACION EN EL POLIGONO 10, PARCELA 7, por las siguientes razones:

PRIMERO.- Con fecha 30 de septiembre de 2008, el Ilmo Ayto. de Cervera de Los Montes, solicita consulta con referencia a la posibilidad o no de reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable mediante PLAN PARCIAL – PAU en el Municipio.

No se tiene conocimiento de que el municipio tenga Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

Con fecha 04 de febrero de 2009 se emite informe desde el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística con registro de salida 107893 de fecha 09 de febrero de 2009 donde se informa

que no es posible la reclasificación de suelo rústico a urbanizable en el Municipio de Cervera de los Montes derivada de las NNSS vigentes.

SEGUNDO.- La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora está integrada por un Plan Parcial de Mejora que, conforme a lo previsto en los artículos 17.B).b) TRLOTAU y 54.3, 56.3.b) del RP, pretende la modificación de determinaciones de ordenación estructural, en particular, la clasificación de suelo con objeto de reclasificar terrenos a los que actualmente se les aplica el régimen del suelo rústico de reserva según la Disposición Transitoria Primera apartado 1. 1.1. a) TRLOTAU a suelo urbanizable tal y como se recoge en el artículo 57.2 RP, en el que se reconoce esta facultad de forma excepcional.

En el art. 26 TRLOTAU se define a los Planes Parciales en los siguientes términos: “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora establecido en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal” y el art. 17.B) b) TRLOTAU se refiere a esta figura como que “desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.” Por tanto, se trata de una figura de planeamiento legalmente caracterizada por ser de rango inferior al POM del que reciben la correspondiente cobertura y prevista para los desarrollos de suelos clasificados como urbanizables.

Hay que recordar que el planeamiento actualmente vigente en el término de Cervera de los Montes son unas NNSS del tipo a) por su inclusión en el apartado a) del artículo 91 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que literalmente dice:

*“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:*

*a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, (...).*

De este modo, estas Normas Subsidiarias de ámbito municipal tienen por finalidad definir en los Municipios sin Plan General, la ordenación urbanística concreta del territorio, pudiéndose distinguir únicamente dos clases de suelo: el suelo urbano y en suelo no urbanizable o rústico. Ya es el artículo 92 RPU el que define las determinaciones de este tipo de instrumento al que se refiere como *las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior*, sin que se cite a continuación la clase de suelo urbanizable

Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad por el juego de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU (Mantenimiento de la vigencia de los planes e instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU conservarán su vigencia hasta su total revisión o cumplimiento) que no admite la clase de suelo urbanizable y que impide la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable por planeamiento de rango inferior, ya que tal y como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714), en su fundamento jurídico cuarto que razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS previstas en el artículo 91.a) RGU 1978 en los siguientes términos:

*“ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan*

*general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”*

*“... de todo ello ha de inferirse, necesariamente, que las normas cuestionadas afectantes al Ayuntamiento de Albarratech, debían limitarse a clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, por no estar previsto en tal clase de Normas y sí en las del apartado b), con la lógica secuela que ello comporta, de una parte, de atenerse estrictamente al art. 81 de la Ley del Suelo, para estimar como urbano un suelo, y, de otra, no clasificar como apto para la urbanización, categoría de algún modo asimilable al suelo urbanizable, aquellos terrenos que, por sus características, no puedan clasificarse como urbanos, pues por imperativo legal, si no son urbanos, han de clasificarse como suelo no urbanizable.”*

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PP se reclasifique el suelo rústico de reserva a urbanizable al tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente del municipio.

**Se insta al Ayuntamiento de CERVERA DE LOS MONTES a que se dote del correspondiente POM en cumplimiento del art. 34 TRLOTAU.**

**18. ALMONACID DE TOLEDO EXPT. 245/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "EL MIRADOR DE ALMONACID" POLIGONO 01, PARCELA 302 DEL C.R. Y 6606101 Y 6606102, PROMOVIDO POR MONTEAJOFRIN S.L.**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "EL MIRADOR DE ALMONACID" POLIGONO 01, PARCELA 302 DEL C.R. Y 6606101 Y 6606102 por las siguientes razones:

PRIMERO.- No consta que con carácter previo a la consulta previa de viabilidad prevista en el art. 64.7 TRLOTAU se haya formulado a la Consejería de Ordenación del Territorio consulta alguna sobre la actuación que se proyecta conforme a lo que se deduce del art. 36.3 RSR.

No consta que el municipio tenga Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

SEGUNDO.- La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora está integrada por un Plan Parcial de Mejora que, conforme a lo previsto en los artículos 17.B).b) TRLOTAU y 54.3, 56.3.b) del RP, pretende la modificación de determinaciones de ordenación estructural, en particular, la clasificación de suelo con objeto de reclasificar terrenos a los que actualmente se les aplica el régimen del suelo rústico de reserva según la Disposición Transitoria Primera apartado 1. 1.1. a) TRLOTAU a suelo urbanizable tal y como se recoge en el artículo 57.2 RP, en el que se reconoce esta facultad de forma excepcional.

En el art. 26 TRLOTAU se define a los Planes Parciales en los siguientes términos: “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora establecido en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal” y el art. 17.B) b) TRLOTAU se refiere a esta figura como que “desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.” Por tanto, se trata de una figura de planeamiento

legalmente caracterizada por ser de rango inferior al POM del que reciben la correspondiente cobertura y prevista para los desarrollos de suelos clasificados como urbanizables.

Hay que recordar que el planeamiento actualmente vigente en el término de Almonacid de Toledo son unas NNSS del tipo a) por su inclusión en el apartado a) del artículo 91 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que literalmente dice:

*“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:*

*a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, (...).*

De este modo, estas Normas Subsidiarias de ámbito municipal tienen por finalidad definir en los Municipios sin Plan General, la ordenación urbanística concreta del territorio, pudiéndose distinguir únicamente dos clases de suelo: el suelo urbano y en suelo no urbanizable o rústico. Ya es el artículo 92 RPU el que define las determinaciones de este tipo de instrumento al que se refiere como *las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior*, sin que se cite a continuación la clase de suelo urbanizable

Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad por el juego de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU (Mantenimiento de la vigencia de los planes e instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU conservarán su vigencia hasta su total revisión o cumplimiento) que no admite la clase de suelo urbanizable y que impide la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable por planeamiento de rango inferior, ya que tal y como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714), en su fundamento jurídico cuarto que razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS previstas en el artículo 91.a) RGU 1978 en los siguientes términos:

*“ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”*

*“... de todo ello ha de inferirse, necesariamente, que las normas cuestionadas afectantes al Ayuntamiento de Albarratech, debían limitarse a clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, por no estar previsto en tal clase de Normas y sí en las del apartado b), con la lógica secuela que ello comporta, de una parte, de atenerse estrictamente al art. 81 de la Ley del Suelo, para estimar como urbano un suelo, y, de otra, no clasificar como apto para la urbanización, categoría de algún modo asimilable al suelo urbanizable, aquellos terrenos que, por sus características, no puedan clasificarse como urbanos, pues por imperativo legal, si no son urbanos, han de clasificarse como suelo no urbanizable.”*

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PP se reclasifique el suelo rústico de reserva a urbanizable al no tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente del municipio.

**Se insta al Ayuntamiento de Almonacid de Toledo a que se dote del correspondiente POM en cumplimiento del art. 34 TRLOTAU.**

**19. GALVEZ EXPT. 048/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 17 PARCELAS 26 A 29, 110, 112 A 114 Y 116, PROMOVIDO POR JOIFER S.L.**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 17 PARCELAS 26 A 29, 110, 112 A 114 Y 116 por las siguientes razones:

PRIMERO.- No consta que con carácter previo a la consulta previa de viabilidad prevista en el art. 64.7 TRLOTAU se haya formulado a la Consejería de Ordenación del Territorio consulta alguna sobre la actuación que se proyecta conforme a lo que se deduce del art. 36.3 RSR.

No consta que el municipio tenga Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

SEGUNDO.- La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora está integrada por un Plan Parcial de Mejora que, conforme a lo previsto en los artículos 17.B).b) TRLOTAU y 54.3, 56.3.b) del RP, pretende la modificación de determinaciones de ordenación estructural, en particular, la clasificación de suelo con objeto de reclasificar terrenos a los que actualmente se les aplica el régimen del suelo rústico de reserva según la Disposición Transitoria Primera apartado 1. 1.1. a) TRLOTAU a suelo urbanizable tal y como se recoge en el artículo 57.2 RP, en el que se reconoce esta facultad de forma excepcional.

En el art. 26 TRLOTAU se define a los Planes Parciales en los siguientes términos: “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora establecido en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal” y el art. 17.B) b) TRLOTAU se refiere a esta figura como que “desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.” Por tanto, se trata de una figura de planeamiento legalmente caracterizada por ser de rango inferior al POM del que reciben la correspondiente cobertura y prevista para los desarrollos de suelos clasificados como urbanizables.

Hay que recordar que el planeamiento actualmente vigente en el término de Gálvez son unas NNSS del tipo a) por su inclusión en el apartado a) del artículo 91 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que literalmente dice:

*“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:*

*a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, (...).*

De este modo, estas Normas Subsidiarias de ámbito municipal tienen por finalidad definir en los Municipios sin Plan General, la ordenación urbanística concreta del territorio, pudiéndose distinguir únicamente dos clases de suelo: el suelo urbano y en suelo no urbanizable o rústico. Ya es el artículo 92 RPU el que define las determinaciones de este tipo de instrumento al que se refiere como *las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior*, sin que se cite a continuación la clase de suelo urbanizable

Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad por el juego de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU (Mantenimiento de la vigencia de

los planes e instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU conservarán su vigencia hasta su total revisión o cumplimiento) que no admite la clase de suelo urbanizable y que impide la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable por planeamiento de rango inferior, ya que tal y como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714), en su fundamento jurídico cuarto que razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS previstas en el artículo 91.a) RGU 1978 en los siguientes términos:

*“ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”*

*“... de todo ello ha de inferirse, necesariamente, que las normas cuestionadas afectantes al Ayuntamiento de Albarratech, debían limitarse a clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, por no estar previsto en tal clase de Normas y sí en las del apartado b), con la lógica secuela que ello comporta, de una parte, de atenerse estrictamente al art. 81 de la Ley del Suelo, para estimar como urbano un suelo, y, de otra, **no clasificar como apto para la urbanización, categoría de algún modo asimilable al suelo urbanizable, aquellos terrenos que, por sus características, no puedan clasificarse como urbanos, pues por imperativo legal, si no son urbanos, han de clasificarse como suelo no urbanizable.**”*

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PP se reclasifique el suelo rústico de reserva a urbanizable al no tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente del municipio.

**Se insta al Ayuntamiento de Gálvez a que se dote del correspondiente POM en cumplimiento del art. 34 TRLOTAU.**

## **20. LA PUEBLA DE ALMORADIEL EXPT. 181/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA FINCA DE SUELO RUSTICO SITUADA EN LA PROLONGACION DE LA C/ PALMA Y AVDA. JUAN CARLOS I, PROMOVIDO POR PROYECTOS Y DISEÑOS, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA FINCA DE SUELO RUSTICO SITUADA EN LA PROLONGACION DE LA C/ PALMA Y AVDA. JUAN CARLOS I por las siguientes razones:

PRIMERO.- No consta que con carácter previo a la consulta previa de viabilidad prevista en el art. 64.7 TRLOTAU se haya formulado a la Consejería de Ordenación del Territorio consulta alguna sobre la actuación que se proyecta conforme a lo que se deduce del art. 36.3 RSR.

No consta que el municipio tenga Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

SEGUNDO.- La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora está integrada por un Plan Parcial de Mejora que, conforme a lo previsto en los artículos 17.B).b) TRLOTAU y 54.3, 56.3.b) del RP, pretende la modificación de determinaciones de ordenación estructural, en particular, la clasificación de suelo con objeto de reclasificar terrenos a los que actualmente se les aplica el régimen del suelo rústico de reserva según la Disposición Transitoria Primera

apartado 1. 1.1. a) TRLOTAU a suelo urbanizable tal y como se recoge en el artículo 57.2 RP, en el que se reconoce esta facultad de forma excepcional.

En el art. 26 TRLOTAU se define a los Planes Parciales en los siguientes términos: “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora establecido en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal” y el art. 17.B) b) TRLOTAU se refiere a esta figura como que “desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.” Por tanto, se trata de una figura de planeamiento legalmente caracterizada por ser de rango inferior al POM del que reciben la correspondiente cobertura y prevista para los desarrollos de suelos clasificados como urbanizables.

Hay que recordar que el planeamiento actualmente vigente en el término de La Puebla de Almoradiel son unas NNSS del tipo a) por su inclusión en el apartado a) del artículo 91 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que literalmente dice:

*“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:*

*a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, (...).*

De este modo, estas Normas Subsidiarias de ámbito municipal tienen por finalidad definir en los Municipios sin Plan General, la ordenación urbanística concreta del territorio, pudiéndose distinguir únicamente dos clases de suelo: el suelo urbano y en suelo no urbanizable o rústico. Ya es el artículo 92 RPU el que define las determinaciones de este tipo de instrumento al que se refiere como *las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior*, sin que se cite a continuación la clase de suelo urbanizable

Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad por el juego de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU (Mantenimiento de la vigencia de los planes e instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU conservarán su vigencia hasta su total revisión o cumplimiento) que no admite la clase de suelo urbanizable y que impide la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable por planeamiento de rango inferior, ya que tal y como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714), en su fundamento jurídico cuarto que razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS previstas en el artículo 91.a) RGU 1978 en los siguientes términos:

*“ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”*

*“... de todo ello ha de inferirse, necesariamente, que las normas cuestionadas afectantes al Ayuntamiento de Albarratech, debían limitarse a clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, por no estar previsto en tal clase de Normas y sí en las del apartado b), con la lógica secuela que ello comporta, de una parte, de atenerse estrictamente al art. 81 de la Ley del Suelo, para estimar como urbano un suelo, y, de otra, **no clasificar como apto para la urbanización, categoría de algún modo asimilable al suelo urbanizable, aquellos terrenos que, por sus***

***características, no puedan clasificarse como urbanos, pues por imperativo legal, si no son urbanos, han de clasificarse como suelo no urbanizable.”***

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PP se reclasifique el suelo rústico de reserva a urbanizable al no tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente del municipio.

**Se insta al Ayuntamiento de la Puebla de Almoradiel a que se dote del correspondiente POM en cumplimiento del art. 34 TRLOTAU.**

**21. BUENAVENTURA EXPT. 240/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS PARCELAS 137 Y 138 DEL POLIGONO 22, PROMOVIDO POR VALGUADIANA, 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS PARCELAS 137 Y 138 DEL POLIGONO 22 por las siguientes razones:

PRIMERO.- No consta que con carácter previo a la consulta previa de viabilidad prevista en el art. 64.7 TRLOTAU se haya formulado a la Consejería de Ordenación del Territorio consulta alguna sobre la actuación que se proyecta conforme a lo que se deduce del art. 36.3 RSR.

No consta que el municipio tenga Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

SEGUNDO.- La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora está integrada por un Plan Parcial que, conforme a lo previsto en los artículos 17.B).b) TRLOTAU y 54.3, 56.3.b) del RP, pretende la modificación de determinaciones de ordenación estructural, en particular, la clasificación de suelo con objeto de reclasificar terrenos a los que actualmente se les aplica el régimen del suelo rústico de reserva según la Disposición Transitoria Primera apartado 1. 1.1. a) TRLOTAU a suelo urbanizable tal y como se recoge en el artículo 57.2 RP, en el que se reconoce esta facultad de forma excepcional.

En el art. 26 TRLOTAU se define a los Planes Parciales en los siguientes términos: “Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora establecido en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantías del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal” y el art. 17.B) b) TRLOTAU se refiere a esta figura como que “desarrollan o incluso modifican el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.” Por tanto, se trata de una figura de planeamiento legalmente caracterizada por ser de rango inferior al POM del que reciben la correspondiente cobertura y prevista para los desarrollos de suelos clasificados como urbanizables.

Hay que recordar que el planeamiento actualmente vigente en el término de Buenaventura son unas NNSS del tipo a) por su inclusión en el apartado a) del artículo 91 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que literalmente dice:

*“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:*

*a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, (...).*

De este modo, estas Normas Subsidiarias de ámbito municipal tienen por finalidad definir en los Municipios sin Plan General, la ordenación urbanística concreta del territorio, pudiéndose distinguir únicamente dos clases de suelo: el suelo urbano y en suelo no urbanizable o rústico. Ya es el artículo 92 RPU el que define las determinaciones de este tipo de instrumento al que se refiere como *las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior*, sin que se cite a continuación la clase de suelo urbanizable

Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad por el juego de la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU (Mantenimiento de la vigencia de los planes e instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU conservarán su vigencia hasta su total revisión o cumplimiento) que no admite la clase de suelo urbanizable y que impide la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable por planeamiento de rango inferior, ya que tal y como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714), en su fundamento jurídico cuarto que razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS previstas en el artículo 91.a) RGU 1978 en los siguientes términos:

*“ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”*

*“... de todo ello ha de inferirse, necesariamente, que las normas cuestionadas afectantes al Ayuntamiento de Albarratech, debían limitarse a clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, por no estar previsto en tal clase de Normas y sí en las del apartado b), con la lógica secuela que ello comporta, de una parte, de atenerse estrictamente al art. 81 de la Ley del Suelo, para estimar como urbano un suelo, y, de otra, **no clasificar como apto para la urbanización, categoría de algún modo asimilable al suelo urbanizable, aquellos terrenos que, por sus características, no puedan clasificarse como urbanos, pues por imperativo legal, si no son urbanos, han de clasificarse como suelo no urbanizable.**”*

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PP se reclasifique el suelo rústico de reserva a urbanizable al no tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente del municipio.

**Se insta al Ayuntamiento de BUENAVENTURA a que se dote del correspondiente POM en cumplimiento del art. 34 TRLOTAU.**

## **22. NOBLEJAS EXPT. 077/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 DEL SECTOR 8, PROMOVIDO POR LOS ALMENDROS DEL TAJO 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 unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el Plan Parcial de Mejora por infringir los arts. 37.3 a) y d) y 47 del TRLOTAU, 5.1 b) RSR y el régimen de protección impuesto por la Legislación MedioAmbiental Europea y Nacional, en base a las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.-** Tal y como resulta de la documentación del expediente administrativo, el procedimiento iniciado sobre la Evaluación de Impacto Ambiental al amparo de la Ley 4/2007, de 08 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, según se deduce del requerimiento e informe citados en los antecedentes, ha determinado que el ámbito está incluido dentro de la LIC denominada YESARES DEL VALLE DEL TAJO caracterizado por la presencia de vegetación gipsófila protegida por la Ley 9/1999. En el requerimiento citado ya se advierte al promotor que la actuación se considera incompatible con la conservación del medio ambiente al producirse un dano irreparable a las comunidades gipsófilas por lo que de continuar el procedimiento, presumiblemente derivaría en una Declaración de Impacto Ambiental negativa.

El LIC YESARES DEL VALLE DEL TAJO aunque se propuso como lugar de interés comunitario de la Región para la constitución de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en aplicación de las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE por acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla La Mancha de diciembre de 1997 no ha sido hasta julio de 2006 cuando se ha aprobado definitivamente por la Comisión Europea, si bien tales ámbitos ya eran merecedores de la protección que les dispensaba tanto las directivas como la normativa nacional, estatal y autonómica.

**SEGUNDA.-** Como se pone de manifiesto en los antecedentes del informe del ponente, el PP que acompaña a la Alternativa Técnica tiene carácter de Mejora como consecuencia de que a través del mismo se modifican las determinaciones de ordenación estructural que se especifican. Por tanto y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU cualquier innovación de los planes deberá adaptarse a las determinaciones y contenido de esta Ley.

Consecuencia de lo anterior resulta, en lo que interesa, que el PPM se ha de ajustar a las determinaciones y contenido del TRLOTAU; que el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU que establece que cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística; y que la parte dispositiva del informe se puede fundamentar en lo dispuesto en el art. 37.3 TRLOTAU establece que: *“La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:*

*a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respecta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos ni saturar sus infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia. (...). d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación de patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente”* según doctrina contenida en distintos dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

La inclusión del ámbito en el LIC YESARES DEL VALLE DEL TAJO y su ya aprobación definitiva el 19 de julio de 2006 por la Comisión Europea, de conformidad con el principio de prioridad de lo ambiental sobre lo urbanístico (STS 26-12-89) y que la planificación urbanística tiene como límite el medio ambiente, prevalecen sobre cualquier consideración de la clasificación del suelo como urbanizable dada la preexistencia de los valores indicados en la misma y la inmediata aplicación de la protección ambiental, este Servicio considera que la clasificación vigente contenida en las NNSS de suelo urbanizable no se ajusta y es incompatible con las exigencias y régimen de protección legal que con toda evidencia se ponen de manifiesto en los antecedentes y que reclaman los valores citados en la misma, por otra parte preexistentes al planeamiento, y, que cede ante la necesidad de proteger el ámbito de referencia impidiendo con ello con ello su transformación urbanística.

Con relación a los principios citados anteriormente en la legislación urbanística autonómica el art. 50.2 TRLOTAU establece que *los derechos a que se refiere el número anterior sólo*

*alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.*

Por otra parte, el art. 37.3.d) TRLOTAU, aplicable conforme a lo dicho más arriba, establece que *“la resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades: d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultura, de vivienda y de protección del medio ambiente. (...). En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.”*

El control de la clasificación del suelo es una cuestión de legalidad y más aún cuando, en casos como el presente, el ejercicio de la potestad de clasificación tiene carácter reglado al tratarse de un suelo rústico no urbanizable con protección natural y el juego de la legislación sectorial medioambiental y los artículos 47 TRLOTAU y 5.1.b) RSR, y una vez aprobada definitivamente el LIC la determinación urbanística de la clasificación del ámbito se convierte en sobrevenidamente ilegal.

### **23. MALPICA DE TAJO EXPT. 139/08 PL PAU CON ASUNCION DE LA ORDENACION Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA-4 DEL P.O.M., PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE MALPICA DE TAJO**

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

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

La Alternativa Técnica asume la ordenación detallada establecida en el POM de Malpica del Tajo en lo términos del art. 110.4.4.1ª) TRLOTAU quedando pendientes de incorporarse al expediente administrativo según se exige en la ficha de la UA4 de SU del POM los siguientes informes sectoriales favorables de los que consta su solicitud relacionada en el apartado de antecedentes de este informe:

De la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo a la suficiencia de recursos hídricos conforme al art. 25.4 TRLA.

De la Diputación de Toledo en cuanto Administración titular de la carretera TO-7421-V conforme exige el art. 17 de la Ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos.

Al tratarse de un Programa de Actuación Urbanizadora a ejecutar mediante gestión directa deberá asegurarse el cumplimiento de sus previsiones mediante crédito retenido con cargo al presupuesto del Ayuntamiento mediante incorporación de certificado de retención de crédito en los términos del art. 110.3 d) del TRLOTAU.

En el caso que por la incidencia de algún informe sectorial pendiente se originase modificaciones en la ordenación estructural del Programa, el expediente deberá ser informado nuevamente por esta Comisión.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente

administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

#### **24. ORGAZ EXPT. 010/10 PL PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA U.A. 1 DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE ORGAZ**

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 **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

#### **EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**

- Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo de esta área de reparto conforme a los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, es decir, excluyendo los terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino como la superficie de SSGG Espacios Libres y Zonas Verdes y viario ya previstos en NNSS, justificándose el coeficiente de ponderación aplicable a la edificabilidad destinada a las manzanas de vivienda protegida y la 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 unidades de suelo urbano para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o mayoritario pormenorizado con arreglo al art. 32 RP.
- La dotación de suelo dotacional correspondiente a SSGG de Espacios Libres y Zonas Verdes calculados en función de la aplicación del art. 24.1.e) TRLOTAU y sistema local de zona verde calculado por aplicación del art. 31 TRLOTAU y 21 RP no reaboverá la superficie ya prevista en NNSS con la calificación de SSGG de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Se aportará la siguiente documentación adicional del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM), según el art 96 del Reglamento de Planeamiento:
  - Justificación detallada de la modificación, en relación tanto con los terrenos objeto del planeamiento especial, como con los de su entorno inmediato, con las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE), así como justificación de la mejora que aquella modificación represente respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano del que formen parte los expresados terrenos.
  - Justificación de que la mejora pretendida respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
  - Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- La memoria del PERIM se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 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.

- El porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación se justificará sobre la base del art. 16.1.b) TRLS 2008 y Disposición Transitoria Tercera del TRLOTAU.
- Se aportará la ficha de la unidad totalmente corregida conforme a lo indicado.
- Se completará las tramas de las manzanas residenciales M1 y M2 del plano 06. Calificación.
- En cuanto al proyecto de urbanización se aportarán cuadros de precios descompuesto y se cambiará el nombre del plano 15, ya que no éste no corresponde a la red de saneamiento sino a la red de baja tensión
- Se aportará soporte informático de los planos de información y de ordenación tanto del PERI con del Proyecto de Urbanización.

#### **EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:**

- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social conforme al art. 138 RP y 4.2 de la Ley 1/94, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla La Mancha.
- Se deberá atender al cumplimiento del contenido de los informes sectoriales del expediente.

#### **EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio
- Para el Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público aparte de los que se han solicitado informe.

**Debido a las modificaciones que se deberán realizar en la ordenación estructural y detallada, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.**

#### **SUELO RÚSTICO**

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

**25-PAREDES DE ESCALONA. EXPTE. 136/08 SNU, VERTEDERO DE INERTES, PROMOVIDO POR CANTERA Y HORMIGONES PAREDES, S.L.**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por CANTERA Y HORMIGONES PAREDES, S.L para la instalación de VERTEDERO DE INERTES, en finca de 36.000 m<sup>2</sup>, localizada en el municipio de PAREDES DE ESCALONA, parcelas 14, 15, 25, 28, 37 y 45 del polígono 7, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), en las Normas Subsidiarias Provinciales y al informe sectorial del Organismo Autónomo Espacios Naturales de 17 de septiembre de 2008, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

En la propuesta de replantación presentada por el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a 18.000 m<sup>2</sup> superficie correspondiente a la mitad de la total de la finca, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, en base a la propuesta de Plan de replantación presentado por él y en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el Plan de Restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades desarrolladas y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

**26-PORTILLO DE TOLEDO. EXPTE. 69/09 SNU. TALLER DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN, PROMOVIDO POR PREFABRICADOS DE HORMIGON PORTILLO, S.L.**

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

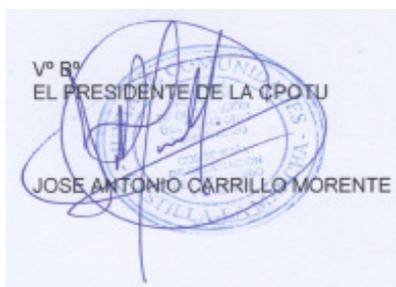
**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por PREFABRICADOS DE HORMIGON PORTILLO, S.L. para la construcción de TALLER DE PREFABRICADOS DE HORMIGON, en finca de superficie 3.724,00 m<sup>2</sup>, localizada en el municipio de PORTILLO DE TOLEDO, Polígono 6, parcela 99, al incumplir la construcción los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en las NORMAS PROVINCIALES, y en concreto por incumplir la superficie de la finca la superficie mínima necesaria para la implantación de este tipo de usos en suelo rústico, que deberá ser de dos hectáreas; por resultar acreditado que para el desarrollo de la actividad no se exige el alejamiento del núcleo de población, además de existir suelo calificado para uso industrial en municipios colindantes, y finalmente por suponer la construcción características tipológicas propias de zonas urbanas.

### **Ruegos y preguntas**

El Sr. Presidente propone a los miembros de la Comisión que, a la vista de los expedientes que se han tratado en esta sesión, sería conveniente que la Dirección General de Evaluación Ambiental tuviera conocimiento de los acuerdos que se han adoptado en esta sesión.

No habiendo manifestación en contra se le remitirá una copia del acta de la comisión celebrada con fecha 25 de febrero de 2010.

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



Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU  
JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE



LA SECRETARIA DE LA CPOTU  
TERESA ESTEBAN PERONA