

ASISTENTES

ACTA N° 5
COMISIÓN DE 28 DE MAYO DE 2010

PRESIDENTE:

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

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

D. JOSE ANGEL GARCIA-REDONDO MORENO (D.P. AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL)

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

D. FELIX RUIZ RABADAN (CICCP CASTILLA LA MANCHA).

D. JOSE Mª MARQUEZ MORENO (COACM).

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

D. ANA TRILLO SANCHEZ (DELEG. PROV. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL).

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

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

En Toledo, siendo las 10:40 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

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 29 de abril 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 abril 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. LA PUEBLA DE MONTALBAN. EXPTE. 025/10 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NN.SS. ADAPTACION RETRANQUEOS MINIMOS EN EL AMBITO DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE MONTALBAN

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

- I. **Aprobar condicionadamente** la Modificación Puntual de las NNSS planteada supeditando su eficacia a presentación de un texto refundido de las NNSS vigentes en los términos de los artículos 39.9 y 30 TRLOTAU.
- II. Delegar en el Delegado Provincial en Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

3. PEPINO. EXPTE. 006/10 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS. DEL POLIGONO 10 PARCELA 6. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PEPINO.

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

- III. **Aprobar condicionadamente** la Modificación Puntual de las NNSS planteada supeditando su eficacia a presentación de un texto refundido de las NNSS vigentes en los términos de los artículos 39.9 y 30 TRLOTAU.
- IV. Delegar en el Delegado Provincial en Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

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

4. VALMOJADO. EXPTE 087/09 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS POLIGONOS 16 Y 17 DE LAS NN.SS. "EL SOTILLO". PROMOVIDO POR URBANA GALLEGA S.L.

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

ANTECEDENTES.-

Planeamiento Vigente. Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 15/07/2002).

Población. 3806 habitantes según datos de 2009 del INE.

Objeto. Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva, que se reclasifica a través del PPM que conforma la Alternativa Técnica del PAU a Suelo Urbanizable para uso RESIDENCIAL, definiéndose un Sector en el paraje "El Sotillo" y las condiciones de su desarrollo que permitirán la implantación de 3600 viviendas de las cuales 1500 serán unifamiliares y 2100 colectivas.

Superficie. El PPM integrado en la Alternativa Técnica que forma el PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación de un ámbito de 2.194.188 m², terreno que en la actualidad se clasifica como suelo rústico de reserva y dedicado a labores agrícolas.

Situación. Se localiza al oeste del núcleo urbano de Valmojado y al norte de la carretera CM-610 que tiene enlace con la carretera nacional A-5. Linderos:
Norte: Con el camino Bajo de Valdeniebla y el camino de la fuente de Pedro Díaz. Suelo rústico de reserva.
Sur: Carretera CM-610.
Este: Carretera A-5.
Oeste: Paraje Temprano Indiano. Suelo rústico de reserva.

Sistema. Gestión indirecta. Agente urbanizador URBANA GALLEGA S.L.

TRAMITACIÓN.-

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

Consulta previa de Viabilidad:

Se indica en certificado emitido por D. Antonio Negro García, Secretario del Ilmo. Ayto. de Valmojado de fecha 30 de septiembre de 2009, que con fecha 20 de enero de 2005 se aprobó por unanimidad por el pleno del Ayuntamiento la consulta previa de viabilidad sobre el desarrollo de los polígonos 16 y 17 del catastro de rústico en el término Municipal de Valmojado.

No consta que con anterioridad a la aprobación de la consulta previa de viabilidad se haya solicitado informe a esta Consejería en el marco del procedimiento señalado en el art. 64.7 TRLOTAU y 36 RSR conforme se apunta en el apartado 3 de este último precepto.

Trámite de información pública:

Se acompaña copia de anuncio en el DOCM núm. 43 de fecha 01 de marzo de 2005, así como de la no presentación de alegaciones.

En certificado de fecha 30 de septiembre de 2009, D. Antonio Negro Díaz, secretario del Ilmo. Ayto. de Valmojado indica que tras el trámite de información pública se presentaron alegaciones.

Acto de apertura de plicas:

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 13 de julio de 2005.

Informes sectoriales:

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

- La Confederación Hidrográfica del Tajo, indica en su **informe desfavorable** de 18 de marzo de 2009 entre otros:
 - El sector se encuentra en la zona de policía del Arroyo del Soto y del Arroyo del Cercado.
 - Que no se ha adjuntado un estudio hidrológico hidráulico y planos en planta que incluyan una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico y zona de policía de los cauces presentes en el ámbito de actuación, así como la delimitación de sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias.
 - Será necesario para el desarrollo de las obras que afecten a la zona de policía autorización del organismo de Cuenca.
- Informe de Aguas de Castilla La Mancha, de fecha 10 de abril de 2008 donde se indica *“Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad.”* Por lo que se informa: *“1º. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para la poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de la demanda de agua. 3º. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del programa de actuación urbanizadora “El Sotillo” de Valmojado, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera.”*
- Informe favorable de la Consejería de Cultura de fecha 24 de junio de 2008.
- Informe del SESCOAM de fecha 26 de junio de 2008 donde se indica “... se recomienda dejar espacio dotacional según establece la legislación vigente”.
- Informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 06 de junio de 2009 donde se establecen algunas indicaciones.
- Informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 02 de julio de 2009 sobre “Evaluación ambiental Preliminar” donde se indican varias puntualizaciones al proyecto.

Aprobación inicial:

En certificado de fecha 30 de septiembre de 2009, D. Antonio Negro Díaz, secretario del Ilmo. Ayto. de Valmojado indica que con fecha 26 de junio de 2008 se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el PAU “El Sotillo”.

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-

Plan Parcial

| FICHA URBANÍSTICA SECTOR “HACIENDAS DE LA SAGRA II” | |
|--|---|
| CLASE DE SUELO | Estado original Suelo Rústico de Reserva |
| PLANEAMIENTO GENERAL | PAU |
| PLANEAMIENTO DE DETALLE | Plan Parcial |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Proyecto de Reparcelación |
| INICIATIVA | Privada |
| SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO | 2.194.188 m ² |
| DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | |
| USO CARACTERÍSTICO | Residencial unifamiliar y plurifamiliar |
| DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS | 16 viv./ha. |
| EDIFICABILIDAD | 0,3459 m ² /m ² |
| USOS | Vivienda unifamiliar 624.910 m ² |
| | Vivienda colectiva 208.936 m ² |
| | Equipamiento privado 184.095 m ² |
| | Servicios 2.701 m ² |
| | infraestructura 250.292 m ² |
| | Recreativo privado 226.517 m ² |
| | Zonas verdes 151.853 m ² |
| | Dotacional 459.043 m ² |
| | Red viaria 85.841 m ² |
| | Afecciones |

| TIPOLOGÍA | Nº VIVIENDAS | HABITANTES (estimación) |
|------------------|-----------------------|--------------------------------|
| UNIFAMILIAR | 1500 | 4500 |
| PLURIFAMILIAR | 2100 | 6300 |
| TOTAL | 3600 viviendas | 10.800 habitantes |

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALMOJADO

El planeamiento general vigente en Valmojado son las Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 15/07/2002).

En la memoria justificativa se indica:

Entre los fines y objetivos de su promulgación se establece: “*El objetivo principal es la organización RACIONAL Y EQUILIBRADA del territorio, y en general de los recursos naturales...* “. Además entre los objetivos de promulgación del planeamiento se indica: “**Reconsiderar la clasificación del suelo urbano y apto para urbanizar, para evitar un crecimiento indiscriminado y no planificado de la población, se fijan en este documentos**

unas normas mínimas para la defensa frente a la urbanización y edificación en suelo, sin perjuicio de la legislación correspondiente. Señalar y delimitar las zonas objeto de protección especial en suelo rústico y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación en estas zonas”.

En el apartado 7 de esta memoria se establecen los objetivos pretendidos con dicho instrumento de planeamiento, entre ellos:

- Planificar los asentamientos residenciales de forma que se alcance una **continuidad** con las áreas urbanas existentes, obteniendo una prolongación de la trama **sin incisiones traumáticas** y con plena integración en el tejido urbano.
- Delimitar de forma armónica los distintos tipos de suelo respondiendo a criterios de racionalidad **acordes con la estructura urbana**, de forma que se establezca coherencia entre los sistemas viarios existentes y los programados.
- Crear equipamientos públicos suficientes para asegurar una dotación importante que absorba tanto las demandas de las nuevas áreas residenciales proyectadas como los déficits de la población actual, **entendiendo que su ubicación deber ser en las zonas más cercanas al casco**, para dar mejor servicio a ambas zonas y constituir, además, **una transición suave y equilibrada** entre áreas con distintas tipologías edificatorias.

Se estima, por tanto, que la propuesta de ordenación contraviene lo dispuesto en el instrumento de planeamiento general.

Las Normas subsidiarias prevén 12 sectores residenciales (suelo urbanizable) con un total de 76,10 Ha y 1.900 viviendas, según se desglosa en el siguiente cuadro:

| | | |
|--------------------|-----------------------|------------------|
| Sector 3 | 5,15 Ha | 129 viv. |
| Sector 5 | 7,25 Ha | 181 viv. |
| Sector 6 | 4,40 Ha | 110 viv. |
| Sector 7 | 4,60 Ha | 115 viv. |
| Sector 8 | 4,30 Ha | 107 viv. |
| Sector 9 | 6,30 Ha | 157 viv. |
| Sector 10 | 4,00 Ha | 100 viv. |
| Sector 11 | 9,20 Ha | 230 viv. |
| Sector 13 | 8,40 Ha | 210 viv. |
| Sector 14 | 9,90 Ha | 247 viv. |
| Sector 15 | 2,50 Ha | 62 viv. |
| Sector 16 | 10,10 Ha | 252 viv. |
| TOTAL | 76,10 Ha | 1900 viv. |

A fecha del presente informe, de estos sectores de suelo urbanizable se han iniciado actuaciones parciales en la mayoría, pero aún no se han desarrollado completamente. En 1996, fecha de redacción inicial de las normas, la población era de 2450 habitantes, según el INE en 2009, la población es de 3806 habitantes, un incremento de 1356 habitantes, cuando el crecimiento potencia previsto para el suelo urbanizable previsto sería de aproximadamente 5700 habitantes.

En estos sectores se plantea una densidad de entre 40 a 35 viv/Hect. y una altura máxima de 3 plantas o 10 metros a cumbre, estableciéndose el uso residencial unifamiliar como principal, no se recoge en ningún momento el uso residencial plurifamiliar.

Del mismo modo, la normativa municipal, prevé 23 unidades de ejecución en suelo urbano, con una superficie de 196.000 m², las cuales tampoco se han desarrollado en su totalidad (se han iniciado actuaciones en las UE-03, 05, 07, 14, 15, 16, 22).

A continuación se enumeran los Programas de Actuación Urbanizadora que desde el Excmo. Ayto. de Valmojado se pretenden o han pretendido tramitar, y con objeto la reclasificación de suelo rústico de reserva para el desarrollo de sectores residenciales :

| Expediente | Denominación | Nº viviendas | Habitantes potenciales | Superficie bruta |
|---------------|----------------------------------|--------------|------------------------|--------------------------------|
| 179/04 | Sector "El mirador de Valmojado" | 5000 | 15.000 | 1.072.817 m ² |
| 315/06 | Sector "El sotillo" | 3600 | 10.800 | 2.194.188 m² |
| - | Polígonos 10/11 (residencial) | 1392 | 4176 | 418.902 m ² |
| | TOTALES | 9.992 | 29976 | 3.685.907 m² |

La suma de todos estos datos implican una previsión total de crecimiento de casi 10.000 viviendas, y 30.000 habitantes potenciales, con una superficie de suelo reclasificada de aproximadamente 3.685.907 m², lo que supondría multiplicar por 9 la población actual del municipio y quintuplicar la superficie de suelo urbanizable prevista en el planeamiento.

En el punto 8 del documento de normas urbanísticas, cuando se habla del suelo rústico, queda muy claro que la finalidad de clasificar este suelo así es "...establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este tipo de suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje, y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo". Del mismo modo, en el punto 8.4, se definen normas mínimas de carácter general para la defensa frente a la urbanización y edificación en el suelo rústico, y se detalla en este apartado "...se establece esta capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación en este tipo de suelo..." .

Queda muy claro, que ya el planeamiento ha definido unos sectores de suelo urbanizables y suelo urbano a consolidar donde pueden desarrollarse actuaciones de urbanización y edificación, sin necesidad de reclasificar suelo rústico.

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

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

general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas”, en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto valorada en si misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: “La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.” Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78

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

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

En el apartado 2.2.2 de la Memoria Justificativa se indica la **cantidad de suelo que se reclasifica** a través del PPM y que asciende a 219 Ha.

En términos de **número de viviendas** se propone la construcción de 3.600

En términos demográficos, se producirá un **incremento demográfico** de 10.800 habitantes (a razón de una media de tres habitantes por vivienda). La población de Valmojado, según datos del INE de 2009, es de 3.806 habitantes.

Si consideramos las actuaciones que se han pretendido desarrollar, estas cifras aumentan en gran medida, con una previsión poblacional de casi 30.000 habitantes y 3.685.907 m² de suelo rústico que pretenden urbanizarse. Como ya se ha indicado en el punto anterior las Normas Subsidiarias Municipales, plantean importantes sectores de suelo urbanizable para desarrollar, y varias unidades de ejecución en suelo urbano, ha fecha de hoy aún no han alcanzado un desarrollo pleno, e incluso en algunos sectores aún no se ha definido ninguna intención urbanística, por lo que no se entiende la necesidad de reclasificar suelo rústico, al no quedar justificada la necesidad del mismo, y en caso de que esta se diera el primer paso sería replantear un modelo estudiado de crecimiento a través de un Plan de Ordenación Municipal.

Por otro lado, en este sector se plantea una densidad de 16 viviendas por hectárea, dato que contradice las previsiones de las normas que plantean una densidad de entre 40 a 35 viv/Hect. con el fin de lograr una urbanización homogénea y un aprovechamiento óptimo del suelo y de los recursos que conlleva la actividad de urbanización.

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

Dado que el instrumento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Excmo Ayuntamiento Valmojado es un Plan Parcial de Mejora a través del que se propone la innovación del planeamiento vigente (NNSS) alterando determinaciones de ordenación estructural previstas en el art. 24.1 TRLOTAU, el informe que compete evacuar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme al art. 9.1 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se aprueban los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de

Castilla La Mancha, tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU que establece que cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

CONSIDERACIONES:

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Valmojado permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (**3.685.907 m²** de SRR cuando ya las NNSS prevén 76 Ha de suelo urbanizable que no se ha desarrollado), desde del número de viviendas nuevas previsto (casi 10.000), habitantes potenciales (casi 30.000) y las infraestructuras.

3.- En la memoria justificativa se indica:

Entre los fines y objetivos de su promulgación se establece: *“El objetivo principal es la organización RACIONAL Y EQUILIBRADA del territorio, y en general de los recursos naturales... “.* Además entre los objetivos de promulgación del planeamiento se indica: ***“Reconsiderar la clasificación del suelo urbano y apto para urbanizar, para evitar un crecimiento indiscriminado y no planificado de la población, se fijan en este documentos unas normas mínimas para la defensa frente a la urbanización y edificación en suelo, sin perjuicio de la legislación correspondiente. Señalar y delimitar las zonas objeto de protección especial en suelo rústico y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación en estas zonas”.***

En el apartado 7 de esta memoria se establecen los objetivos pretendidos con dicho instrumento de planeamiento, entre ellos:

- Planificar los asentamientos residenciales de forma que se alcance una **continuidad** con las áreas urbanas existentes, obteniendo una prolongación de la trama **sin incisiones traumáticas** y con plena integración en el tejido urbano.
- Delimitar de forma armónica los distintos tipos de suelo respondiendo a criterios de racionalidad **acordes con la estructura urbana**, de forma que se establezca coherencia entre los sistemas viarios existentes y los programados.
- Crear equipamientos públicos suficientes para asegurar una dotación importante que absorba tanto las demandas de las nuevas áreas residenciales proyectadas como los déficits de la población actual, **entendiendo que su ubicación deber ser en las zonas más cercanas al casco**, para dar mejor servicio a ambas zonas y constituir, además, **una transición suave y equilibrada** entre áreas con distintas tipologías edificatorias.

Se estima, por tanto, que la propuesta de ordenación contraviene lo dispuesto en el instrumento de planeamiento general.

En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas desproporcionadas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM que regule y ordene, y no de una simple modificación de normas, dada la importancia de las actuaciones a desarrollar.

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

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

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

4.- La Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en su informe de fecha 02/07/2009 para la actuación indica: ***“... las previsiones de este plan superan ampliamente las demandas previstas para todo el término, teniendo en cuenta que existe otro plan residencia de 330 hect. al sur del evaluado... Por lo tanto no se podrá plantear ningún proyecto de urbanización que esté cubierto por el recurso disponible.”*** En esta misma línea la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, se ha pronunciado en informe de fecha 02 de marzo de 2010, con referencia al proyecto de actuación urbanizadora de los polígonos 10 y 11 , donde aporta una visión general de las diferentes actuaciones que se plantean en el municipio, se indica: *“Teniendo en cuenta que existen otros dos planes residenciales al oeste del evaluado, uno de 330 hectáreas denominado “El mirador de Valmojado”, evaluado con el nº de expediente PL/OT/TO/601, y otro denominado “El Sotillo” PL/OT/TO/816, que presenta unas demandas de 55,39 l/s que incluye abastecimiento de 3600 viviendas con unos 10800 habitantes, el abastecimiento de 46,94 hect. de superficie equipacional, el riego de 21,94 hect. de zonas verdes, el abastecimiento a 43 hect. de uso terciario y el abastecimiento de usos industriales. Los planes urbanísticos en Valmojado superan ampliamente las previsiones de ampliación de Picadas. “*

Aguas de Castilla La Mancha, de fecha 10 de abril de 2008 indica *“Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados hasta la fecha en cumplimiento del art. 10 del TRLOTAU, sobre la compatibilidad del incremento de la demanda de agua derivado de los Planes Municipales de Ordenación Urbanística con recursos disponibles, el sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad.”* Por lo que se informa: *“1º. Que la disponibilidad actual de recursos hídricos para la poblaciones abastecidas desde el sistema de Picadas no permite a plazo inmediato garantizar el suministro de crecimientos significativos de*

la demanda de agua. 3º. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluidos los derivados del programa de actuación urbanizadora "El Sotillo" de Valmojado, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera."

5.- Por otra parte es necesario apuntar la innecesariedad de la reclasificación que se pretende mediante el PPM cuando tanto las unidades de actuación de suelo urbano como los distintos sectores de suelo urbanizable previstos en las NNSS y relacionados en apartado sobre la descripción del instrumento de planeamiento general vigente se encuentran prácticamente en su totalidad pendiente de desarrollo sin que se desprenda justificación alguna de la modificación en los términos del art. 39.7 TRLOTAU.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS POLIGONOS 16 Y 17 DE LAS NN.SS. "EL SOTILLO", en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Valmojado la conveniencia de tramitar el P.O.M.

5. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE 195/07 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PARAJE LA VENTURADA DEL POLIGONO 18. PROMOVIDO POR OCIUR, S.A.

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

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 21/07/1993, DOCM 10-09-1993).

Población: 2.491 habitantes (INE 01-01-2009).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo No Urbanizable con Protección Agrícola, (afectado por una MP aún no aprobada que elimina dicha protección), formado por 5 parcelas del polígono 18 de rústica que se reclasifica a través del PPM que conforma la Alternativa Técnica del PAU a Suelo Urbanizable para uso RESIDENCIAL, definiéndose un Sector en el paraje "La Venturada" y las condiciones de su desarrollo que permitirán la implantación de 175 viviendas unifamiliares.

Superficie: 92.740,25 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al suroeste del municipio, con acceso desde varios caminos vecinales y sus límites actuales son:

- Al norte con terrenos rústicos del término municipal de Cobisa.
- Al sur con Suelo No Urbanizable Protegido I-A, con protección agrícola.
- Al este, con el camino Molinero.
- Al oeste Suelo No Urbanizable Protegido I-A, con protección agrícola .

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según establece el art. 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter PRECEPTIVO y VINCULANTE. Se destacan los siguientes trámites

Consulta previa:

| | |
|--|------------|
| Acuerdo Plenario de aprobación, que se Certifica por el Ayuntamiento con fecha 25-10-06. | 24-10-2006 |
|--|------------|

Información pública:

| | |
|---|------------|
| Publicación D.O.C.M nº 75: | 10-04-2007 |
| Publicación diario "La tribuna" | 12-04-2007 |
| Certificado del trámite de Información Pública: No se han presentado alegaciones. | 21-05-2007 |
| Acta de Apertura de Plicas: No se presentan plicas en competencia: | 23-05-2007 |
| Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. | No aporta |

Aprobación Inicial:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial, Cert. 02-07-2007. | 29-06-2007 |
|---|------------|

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

| INFORMES SECTORIALES | AP OR TA | | OBSERVACIONES |
|--|----------------|--------|---|
| | S I | N O | |
| Confederación Hidrográfica | | X | Solicitud 25-04-2007 |
| D.G. del Agua (depuración) | X | | Informe 01-07-2007. Consta que es preciso la instalación de una Estación Depuradora. |
| D.G. del Agua (abastecimiento) | | X | Solicitado. |
| AQUALIA. Mancomunidad de Servicios del Río Guajaraz. | | X | Solicitado. |
| Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural | | X | Solicitud. |
| D. Prov. de Agricultura | | X | |
| D. Prov. de Cultura | X | | Autorización de 28-02-2007 para la realización del Estudio Arqueológico. Visado 21-09-2007 con resultado de Autorizable. |
| D. Prov. de Bienestar Social | X | | Informe de 27-08-2007. |
| D. Prov. de Educación y Ciencia | X | | Informe 18-05-2007. |
| Municipios colindantes | X | | Se aporta solicitudes de concertación. |

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Considerando que está pendiente de aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Modificación Puntual que recalifica el suelo No Urbanizable Especialmente Protegido AGRÍCOLA GENERAL SNUPI-A en Suelo Rústico de Reserva, no podría tramitarse el PAU que contiene la Alternativa Técnica para la reclasificación de Suelo rústico de reserva en suelo urbanizable.

No obstante, a continuación se indican los datos generales del desarrollo que se plantea, en el supuesto de que dicha Modificación Puntual llegara a aprobarse.

• **PLAN PARCIAL.**

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| <i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</i> | <i>PLAN PARCIAL:</i> |
| <i>Superficie Total:</i> | 92.740,25 m ² |
| <i>Uso Global Mayoritario</i> | RESIDENCIAL |

| | |
|---|--------------------------|
| <i>Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab)</i> | No contempla |
| <i>Nº de viviendas</i> | 175 |
| <i>Densidad de edificación máxima</i> | 19,03 vdas./Ha. |
| <i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable)</i> | 26.219,27 m ² |
| <i>Aprovechamiento Tipo</i> | 0,286 u.a. |
| <i>Superficie neta calificada</i> | 52.438,53 m ² |

Estándares mínimos de calidad urbana

| Parámetros | PP |
|---|---|
| <i>Superficie a ordenar</i> | 92.740,25 m ² |
| <i>Sistemas generales: zonas verdes</i> | --- |
| <i>Zonas Verdes</i> | 9.451,13m ² |
| <i>Dotacional</i> | 5.207,84 m ² |
| <i>Superficie neta</i> | 52.438,53 m ² |
| <i>Instalaciones propias</i> | --- |
| <i>Red Viaria</i> | 25.592 m ² |
| <i>Suelo 10% Aprovechamiento</i> | 2.621,93 u.a. (equivalente a 5.243,86 m ²) |

Se debe tener en cuenta que la superficie prevista en NNSS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha.

Además cabe señalar que al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en conjunto, un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora (se aporta relación de los mismos en el anexo I), todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva (en algunos, como en éste aún pendiente de aprobación la Modificación Puntual que legitimaría que el Plan Parcial pueda reclasificar dicho suelo) a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m² de suelo y 29285 viviendas

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

A la vista de la tramitación de las diferentes modificaciones del instrumento de planeamiento general en vigor y que tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico a urbanizable para uso residencial procede analizar, si consideradas en su conjunto, como se deduce de la sentencias del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que “ ... las diversas modificaciones aprobadas encubren realmente una alteración del modelo territorial contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se debieron respetar los trámites previstos legalmente, (...), **contempladas en su conjunto como es lógico**, llevan a la conclusión de que se trata de una reestructuración orgánica del territorio con diferente clasificación del suelo, hasta el extremo de que terrenos clasificados en el planeamiento alterado como rústicos de especial protección se reclasifican como urbanizables con una extensión superior a la prevista para éste en el Plan General y **con un notable incremento de los usos residenciales o**

terciarios, lo que debería haberse llevado a cabo, al afectar al modelo territorial, mediante una revisión y no a través de simultáneas modificaciones puntuales, ..." y de la sentencia del Tribunal Supremo de 20/05/2003 que establece que "Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico general puede encubrir una auténtica revisión de aquél, en cuyo caso, al no observarse el procedimiento al afecto establecido para ésta, procede anularlas", en realidad lo que se está produciendo mediante el fraccionamiento de las mismas es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Urbanísticos sino también de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquélla, ...”.

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

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

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto, valorada en si misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: “*La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*” Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales

aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78

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

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

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Burguillos de Toledo ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 9,5 millones de metros de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 29285 viviendas.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la redacción de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES.

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “ EL modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m2 de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto (29285, en éste 175 unifamiliares), y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

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

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

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

3.- Por otra parte, y aunque no se dispone del informe de medio ambiente, este órgano viene informando desde otras actuaciones de este tipo en el municipio (informe de fecha 28-05-2007 “Paraje Los Caleros”) que: *“Debido al elevado número de Modificaciones del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad”*. Como complemento a lo expuesto, además, se aporta en anexo II al presente informe el escrito del Director General de Evaluación Ambiental, de fecha 01-09-2008, que fue remitido al ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en dónde se viene a constatar el elevado número de modificaciones de planeamiento evaluadas o en tramitación, sin que se contemple una visión global de todos los crecimientos previstos, lo que ha obligado a interrumpir todos los expedientes de planeamiento urbanísticos actualmente en tramitación hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo no proceda a la tramitación de un POM en el que se tengan en cuenta todos los crecimientos planteados.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PARAJE LA VENTURADA DEL POLIGONO 18, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial de Mejora al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo la conveniencia de tramitar el P.O.M.

6. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE 295/07 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS CAMINOS LOBO, NAMBroCA Y VARIANTE N-401. PROMOVIDO POR GRUPO INMOBILIARIO COVILAR, S.A.

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

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 21/07/1993, DOCM 10-09-1993)).

Población: 2.491 habitantes (INE 01-01-2009).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva que está formado por varias parcelas del polígono 7 de rustica, que se reclasifica a Suelo Urbanizable para uso RESIDECIAL, definiéndose las condiciones de su desarrollo para que permitan la implantación de 226 viviendas unifamiliares.

Superficie: 92.811,36 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al este del municipio, con acceso desde la prolongación de varias calles urbanas y sus límites actuales son:

- Al norte con el camino Lobo, que lo separa de terrenos rústicos para los que se ha presentado un Programa de actuación urbanizadora.
- Al sur con el camino de NamBroca que lo separa de suelo rústico de reserva.
- Al este con la variante de la N-401.
- Al oeste con suelo rústico de reserva.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según establece el art. 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter PRECEPTIVO y VINCULANTE. Se destacan los siguientes trámites

Consulta previa:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de aprobación, certificado 30-08-2006. | 29-08-2006 |
|---|------------|

Información pública:

| | |
|---|------------|
| Publicación D.O.C.M nº 124: | 13-06-2007 |
| Publicación diario "La tribuna" | 13-06-2007 |
| Certificado del trámite de Información Pública: sin alegaciones.(Se supone error en la fecha del certificado) | 29-08-2006 |
| Acta de Apertura de Plicas: Una plica en competencia | 30-08-2007 |

| | |
|---|------------|
| por Oceanía Sociedad Cooperativa. | |
| Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. Sin alegaciones | 13-02-2007 |

Aprobación Inicial:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial certificado el 05-12-2007. | 29-11-2007 |
|---|------------|

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

| INFORMES SECTORIALES | APO RTA | | OBSERVACIONES |
|--|------------|----|---|
| | SI | NO | |
| Confederación Hidrográfica | | X | Solicitud 17-07-2007 |
| D.G. del Agua (depuración) | X | | Informe de 24-09-2007. |
| D.G. del Agua (abastecimiento) | X | | Informe de 29-08-2007. |
| AQUALIA. Mancomunidad de Servicios del Río Guajaraz. | | X | Solicitud 17-07-2007. |
| Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural | | X | Solicitud de 17-07-2007. |
| Demarcación de Carreteras del Estado | | X | Solicitud de 17-02-2007 |
| Consejería de Obras Públicas | | X | Solicitud de 17-07-2007. |
| D. Prov. de Cultura | X | | Visado 27-07-2007. |
| D. Prov. de Bienestar Social | | X | Solicitud de 17-07-2007. |
| SESCAM | | X | Solicitud de 17-07-2007. |
| D. Prov. de Educación y Ciencia | X | | Informe 10-08-2007. |
| Municipios colindantes | X | | Se remite escrito a ayuntamientos colindantes con fecha 11-06-2007. |

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora que prevé la Modificación Puntual de las NNSS en cuanto a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por el Arquitecto Ángel Álvarez Gutierrez.

• **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Parámetros Urbanísticos

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS: | PLAN PARCIAL: |
|--|--------------------------|
| Superficie Total: | 92.811,39 m ² |
| Uso Global Mayoritario | RESIDENCIAL |
| Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab) | 2.270 m ² |
| Nº de viviendas | 226 |
| Densidad de edificación máxima | 25 vdas./Ha. |
| Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable) | 41.734,75 m ² |
| Aprovechamiento Tipo: | 0,46 u.a. |
| Superficie neta calificada | 71.312,37 m ² |

Estándares mínimos de calidad urbana

| Parámetros | PP |
|---|--------------------------|
| <i>Superficie a ordenar</i> | 92.811,39 m ² |
| <i>Sistemas generales: zonas verdes</i> | 2.270,00 m ² |
| <i>Zonas Verdes</i> | 13.226,85 m ² |
| <i>Dotacional</i> | 8.346,95 m ² |
| <i>Superficie neta</i> | 42.617,46 m ² |
| <i>Instalaciones propias</i> | 115,84 m ² . |
| <i>Red Viaria</i> | 21.499,02 m ² |
| <i>Suelo 10% Aprovechamiento</i> | 4.735,27 m ² |

Con todo lo expuesto cabe reseñar que la densidad media prevista en NNSS (página 20 de la Memoria Justificativa) alcanza 20 viv/Ha, siendo la reflejada en este PPM 25 viv/Ha.

Por otra parte la superficie prevista en NNSS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha y al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo en conjunto, un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora (se aporta relación de los mismos en el anexo I), todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m² de suelo y 29285 viviendas.

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

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

es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

La STSJ del País Vasco de fecha 10/11/2005: “... el acuerdo recurrido entraña una nueva clasificación de suelo que permita la construcción de tantas viviendas como las

previstas por las NNSS que se modifican, lo que supone un cambio sustancial del criterio de ordenación”

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

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto valorada en si misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: “*La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*” Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales

aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78

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

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

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Burguillos de Toledo ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 9,5 millones de metros de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 29.285 viviendas.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la redacción de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES.

1.- No se tiene constancia de que por el Excmo. Burguillos de Toledo se haya presentado solicitud de informe dirigida a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR. La resolución de la consulta previa de viabilidad por parte del

Pleno del Ayuntamiento ni predetermina ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU.

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “ El modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m2 de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto 29285 (En este PPM 226 unifamiliares), el incremento en parámetros como la densidad (que pasa de una media de 20 viv/Ha a 25 en este concreto PPM), el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

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

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

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

3.- Por otra parte, y aunque no se dispone del informe de medio ambiente, este órgano viene informando desde otras actuaciones de este tipo en el municipio (informe de fecha 28-05-2007 para el PAU “Paraje Los Caleros”) que: *“Debido al elevado número de Modificaciones del*

planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad". Como complemento a lo expuesto, además, se aporta en anexo II al presente informe el escrito del Director General de Evaluación Ambiental, de fecha 01-09-2008, que fue remitido al ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en donde se viene a constatar el elevado número de modificaciones de planeamiento evaluadas o en tramitación, sin que se contemple una visión global de todos los crecimientos previstos, lo que ha obligado a interrumpir todos los expedientes de planeamiento urbanísticos actualmente en tramitación hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo no proceda a la tramitación de un POM en el que se tengan en cuenta todos los crecimientos planteados.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS CAMINOS LOBO, NAMBROCA Y VARIANTE N-401, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo la conveniencia de tramitar el P.O.M.

7. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE 117/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 14 PARCELAS 8-9-10-15-9001 "LA ERMITA". PROMOVIDO POR PROMOCIONES SANCHEZ RUIZ SL

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

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 21/07/1993, DOCM 10-09-1993).

Población: 2.491 habitantes (INE 01-01-2009).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico No Urbanizable de Protección Agrícola formado por varias parcelas del polígono 7 Y 8 de rustica que en virtud de Modificación Puntual que se está tramitando, se recalificará a Suelo Rústico de Reserva, y mediante Plan Parcial se reclasifica a Suelo Urbanizable para uso RESIDECIAL, definiéndose las condiciones de su desarrollo para que permitan la implantación de 424 viviendas unifamiliares.

Superficie: 156.582,65 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al noroeste del municipio, con acceso desde el camino Real de Sevilla, en conexión con el camino de Cobisa, actualmente carretera TO-7901 de titularidad de la Diputación, y sus límites actuales son:

- Al norte con el camino de San Blas, que lo separa de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A (agrícola en general).
- Al sur con la carretera TO-7901 que lo separa de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A.

- Al este con el camino de Toledo que desemboca en el camino de San Blas, y que lo separa de Suelo Rústico de Reserva en dónde está pendiente la aprobación de un desarrollo urbanístico denominado PAU "El Ventorro".
- Al oeste con el término municipal de Cobisa.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según establece el art. 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter PRECEPTIVO y VINCULANTE. Se destacan los siguientes trámites

Consulta previa:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Acuerdo Plenario de aprobación | No consta |
|--------------------------------|-----------|

Información pública:

| | |
|---|------------|
| Publicación D.O.C.M nº 83: | 22-04-2008 |
| Publicación diario "El día" | 23-04-2008 |
| Certificado del trámite de Información Pública: sin alegaciones. | 25-06-2008 |
| Acta de Apertura de Plicas: No se presentan plicas en competencia. | 13-06-2008 |
| Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. Sin alegaciones | 27-06-2008 |

Aprobación Inicial:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial certificado el 11-07-2008. | 30-06-2008 |
|---|------------|

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

| INFORMES SECTORIALES | APO RTA | | OBSERVACIONES |
|--|------------|----|---|
| | SI | NO | |
| Confederación Hidrográfica | | X | Solicitud de 12-06-2008. |
| D.G. del Agua (depuración) | | X | Solicitud de 12-06-2008. |
| D.G. del Agua (abastecimiento) | | X | Solicitud de 12-06-2008. |
| AQUALIA. Mancomunidad de Servicios del Río Guajaraz. | X | | Informe de 17-04-2008. |
| Carreteras de la Diputación | | X | Solicitud de 10-06-2008. |
| Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural | | X | Solicitud de 12-06-2008. |
| D. Prov. de Cultura | | X | Solicitud de 16-06-2008. |
| D. Prov. de Bienestar Social | | X | Solicitado 12-06-2008. |
| SESCAM | | X | Solicitado 16-06-2008. |
| ONCE | | X | Solicitado 12-06-2008. |
| D. Prov. de Educación y Ciencia | | X | Solicitado 12-06-2008. |
| Compañía eléctrica | | X | Solicitado 10-06-2008. |
| Municipios colindantes | X | | Escritos de concertación remitidos el 06-06-2008. |

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora que prevé la Modificación Puntual de las NNSS en cuanto a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Urbanizable para uso RESIDENCIAL, (que solo podría ser viable con posterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual que recalifica el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, actualmente en tramitación) y Proyecto de Urbanización, redactados por el Arquitecto J. Ignacio Álvarez Ahedo.

- **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Parámetros Urbanísticos

| <i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</i> | | <i>PLAN PARCIAL:</i> |
|---|-----|---|
| <i>Superficie Total:</i> | | 156.582,65 m ² |
| <i>Uso Global Mayoritario</i> | | RESIDENCIAL |
| <i>Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab)</i> | | 4.550,00 m ² |
| <i>Nº de viviendas</i> | 260 | |
| <i>Densidad de edificación máxima</i> | | 17,11 vdas./Ha. |
| <i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta)</i> | | 50.689,96 m ² |
| <i>Aprovechamiento Tipo (define edificabilidad bruta):</i> | | 0,3237 m ² ./ m ² |
| <i>Edificabilidad neta</i> | | 0,60 m ² ./ m ² |
| <i>Superficie neta calificada para uso residencial</i> | | 84.483,27 m ² |

Estándares mínimos de calidad urbana

| Parámetros | PP |
|---|---------------------------|
| <i>Superficie a ordenar neta (descontando S.G.)</i> | 152.032,65 m ² |
| <i>Sistemas generales: zonas verdes</i> | 4.550,00 |
| <i>Zonas Verdes</i> | 17.633,38 m ² |
| <i>Dotacional</i> | 12.204,95 m ² |
| <i>Superficie neta</i> | 84.483,27 m ² |
| <i>Instalaciones propias</i> | 100,00 m ² . |
| <i>Red Viaria</i> | 36.611,05 m ² |
| <i>Suelo 10% Aprovechamiento</i> | 8.540,13 m ² |

Cabe señalar que la superficie prevista en NNSS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha y al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en conjunto, un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora (se aporta relación de los mismos en el anexo I) todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m² de suelo y 29285 viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 14/05/2003: “... siendo ese suelo nuevo urbanizable mayor que el total suelo urbanizable que proponía el Plan de 1985, y el porcentaje de incremento de usos

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Burguillos de Toledo ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 9,5 millones de metros de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 29.285 viviendas.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la redacción de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES.

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “ El modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m² de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto 29285 (En este PPM 424 unifamiliares), el incremento en parámetros como la densidad (que estimados los PAU’s en su conjunto supera la media de 20 viv/Ha), el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas

modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

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

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

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

3.- Por otra parte, en el informe de concertación aportado por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 17-07-2007, este órgano viene informando que: *“deberá tenerse en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados al sur de la ciudad de Toledo, ya 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 de población y la conservación del hábitat para el águila imperial ibérica”* y desde otras actuaciones de este tipo en el municipio (informe de fecha 28-05-2007 para el PAU “Paraje Los Caleros”) que: *“Debido al elevado número de Modificaciones del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad”*. Como resumen a lo expuesto, además, se aporta en anexo al presente informe escrito del Director General de Evaluación Ambiental de fecha 01-09-2008 que se remitió al ayuntamiento de Burguillos de Toledo que viene a corroborar lo expuesto en este apartado.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 14 PARCELAS 8-9-10-15-9001 “LA ERMITA”, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial de Mejora al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo la conveniencia de tramitar el P.O.M.

8. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE 126/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS CAMINOS LOBO, PROLONGACIÓN DE LA CALLE JARDINES Y VARIANTE N-401. PROMOVIDO POR COSTYSAN S.L.

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

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 21/07/1993, DOCM 10-09-1993).

Población: 2.491 habitantes (INE 01-01-2009).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva que está formado por varias parcelas del polígono 4 y 6 de rustica, que se reclasifica a Suelo Urbanizable para uso RESIDECIAL, definiéndose las condiciones de su desarrollo para que permitan la implantación de 555 viviendas unifamiliares.

Superficie: 116.763,98 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al este del municipio, con acceso desde la prolongación de varias calles urbanas y sus límites actuales son:

- Al norte con la prolongación de la calle jardines que lo separa de terrenos urbanos.
- Al sur con el camino del Lobo que lo separa de suelo rústico de reserva sometido a un futuro desarrollo urbanístico.
- Al este con la variante de la N-401.
- Al oeste con un vial de futura creación que lo separa de suelo urbano.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según establece el art. 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter PRECEPTIVO y VINCULANTE. Se destacan los siguientes trámites

Consulta previa:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Acuerdo Plenario de aprobación | No consta |
|--------------------------------|-----------|

Información pública:

| | |
|---|------------|
| Publicación D.O.C.M nº 122: | 11-06-2007 |
| Publicación diario "La tribuna" | 11-06-2007 |
| Certificado del trámite de Información Pública: Se han presentado 4 alegaciones. | 21-05-2007 |
| Acta de Apertura de Plicas: Una plica en competencia por Oceanía Sociedad Cooperativa. | 30-08-2007 |
| Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. | No aporta |

Aprobación Inicial:

| | |
|---|-----------|
| Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial, | No consta |
|---|-----------|

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

| INFORMES SECTORIALES | APO | OBSERVACIONES |
|--------------------------------|-------|------------------------|
| | RTA | |
| | SI/NC | |
| Confederación Hidrográfica | X | Solicitud 17-07-2007 |
| D.G. del Agua (depuración) | X | Solicitado 11-06-2007. |
| D.G. del Agua (abastecimiento) | X | Solicitado 11-06-2007. |
| AQUALIA. Mancomunidad de | X | Informe de 06-06-2007. |

| INFORMES SECTORIALES | APO | OBSERVACIONES |
|---|--------------|--|
| | RTA SI/NO | |
| Servicios del Río Guajaraz. | | |
| Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural | X | Solicitud de 17-07-2007. |
| Demarcación de Carreteras del Estado | X | No aporta. |
| D. Prov. de Cultura | X | Visado 06-06-2007. |
| D. Prov. de Bienestar Social | X | Informe de 18-12-2007. |
| D. Prov. de Educación y Ciencia | X | Informe 08-08-2007. |
| Municipios colindantes | X | Se aporta solicitudes de concertación e informe del ayuntamiento de Toledo de fecha 12-07-2007.. |

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora que prevé la Modificación Puntual de las NNSS en cuanto a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por el Arquitecto Ángel Álvarez Gutierrez.

- **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Parámetros Urbanísticos

| <i>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</i> | <i>PLAN PARCIAL:</i> |
|---|---------------------------|
| <i>Superficie Total:</i> | 116.763,98 m ² |
| <i>Uso Global Mayoritario</i> | RESIDENCIAL |
| <i>Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab)</i> | 5.550 m ² |
| <i>Nº de viviendas</i> | 555 |
| <i>Densidad de edificación máxima</i> | 50 vdas./Ha. |
| <i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable)</i> | 50.139,35 m ² |
| <i>Aprovechamiento Tipo:</i> | 0,45 u.a. |
| <i>Superficie neta calificada</i> | 86.744,31 m ² |

Nota: Se aprecia que existen discordancias en los datos de nº de viviendas/densidad máxima/edificabilidad en la ficha de la pág. 22 de la memoria del PAU, respecto de la documentación gráfica del proyecto de urbanización para solicitud de procedimiento abreviado de EIA. En todo caso se toma como válidos los datos aportados en la memoria.

Estándares mínimos de calidad urbana

| <i>Parámetros</i> | <i>PP</i> |
|-------------------|-----------|
|-------------------|-----------|

| | |
|---|---------------------------|
| <i>Superficie a ordenar</i> | 116.763,98 m ² |
| <i>Sistemas generales: zonas verdes</i> | 5.600 m ² |
| <i>Zonas Verdes</i> | 15.959,46 m ² |
| <i>Dotacional</i> | 10.028,87 m ² |
| <i>Superficie neta</i> | 86.744,31 m ² |
| <i>Instalaciones propias</i> | 77,65 m ² . |
| <i>Red Viaria</i> | 30.019,67 m ² |
| <i>Suelo 10% Aprovechamiento</i> | 5.507,00 m ² |

Con todo lo expuesto cabe reseñar que la densidad media prevista en NNSS (página 20 de la Memoria Justificativa) alcanza 20 viv/Ha, siendo la reflejada en este PPM 50 viv/Ha.

Por otra parte la superficie prevista en NNSS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha y al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo en conjunto, un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora (se aporta relación de los mismos en el anexo I), todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m² de suelo y 29285 viviendas.

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

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

En caso afirmativo habría que concluir que el procedimiento seguido para su tramitación conforme al art 39.7.b) TRLOTAU no es ajustado a la legalidad y, en consecuencia, habría que informar desfavorablemente el mismo tanto por infracción de los artículos 37.3 TRLOTAU, 54 y 57 RP y 13.1 RSR como por infracción del art. 40.1 TRLOTAU en base al art. 37.3 in fine que establece que “En ningún caso podrán aprobarse previamente los planes que incurran en cualquier infracción de una disposición legal general o autonómica”, que siendo un artículo incardinado en la regulación del procedimiento de aprobación definitiva de los Planes de

Ordenación Municipal, el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha ha dictaminado en varias ocasiones que es igualmente aplicable en los informes que, como el presente, tiene carácter preceptivo y vinculante al amparo del art. 38.3 del texto legal en aras a mantener los mismos criterios en uno y otro caso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madrid de 1990 para establecer un nuevo modelo territorial en la Región, que se incrementa considerablemente el número de viviendas previsto, y que se crean importantes infraestructuras con el carácter de sistemas generales, lo que significa un reconocimiento de que la capacidad del plan anterior se encontraba agotada y que era preciso su revisión.”

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

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

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

Como se ha dicho más arriba el Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 9,5 millones de metros de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 29.285 viviendas.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la redacción de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES.

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

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “ EL modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m2 de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto 29285 (En este PPM 555 unifamiliares), el incremento considerable en parámetros como la densidad (que pasa de una media de 20 viv/Ha a 50 en este concreto PPM), el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

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

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

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

3.- Por otra parte, y aunque no se dispone del informe de medio ambiente, este órgano viene informando desde otras actuaciones de este tipo en el municipio (informe de fecha 28-05-2007 para el PAU “Paraje Los Caleros”) que: *“Debido al elevado número de Modificaciones del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad”*. Como complemento a lo expuesto, además, se aporta en anexo II al presente informe el escrito del Director General de Evaluación Ambiental, de fecha 01-09-2008, que fue remitido al ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en dónde se viene a constatar el elevado número de modificaciones de planeamiento evaluadas o en tramitación, sin que se contemple una visión global de todos los crecimientos previstos, lo que ha obligado a interrumpir todos los expedientes de planeamiento urbanísticos actualmente en tramitación hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo no proceda a la tramitación de un POM en el que se tengan en cuenta todos los crecimientos planteados

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS CAMINOS LOBO, PROLONGACIÓN DE LA CALLE JARDINES Y VARIANTE N-401, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial de Mejora al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo la conveniencia de tramitar el P.O.M.

9. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE. 182/07 ACU PL. PAU CON PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS PARAJES DENOMINADOS "LA CHARQUILLA, PEÑA DEL AGUA, LAS DIECIOCHO, HAZA DE LA PLAZA Y CHARCÓN". PROMOVIDO POR GILCAM CONSTRUCCIONES, S.A.

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

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento municipal vigente: Normas Subsidiarias Municipales 91.b) (CPU 21/07/1993, DOCM 10-09-1993)).

Población: 2.491 habitantes (INE 01-01-2009).

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de un ámbito de suelo rústico de reserva que está formado por varias parcelas del polígono 7 Y 8 de rustica, que se reclasifica a Suelo Urbanizable para uso RESIDECIAL, definiéndose las condiciones de su desarrollo para que permitan la implantación de 424 viviendas unifamiliares.

Superficie: 236.203,47 m² según se indica en memoria.

Situación: El terreno se encuentra al este del municipio, con acceso desde la prolongación del camino de Nambroca y sus límites actuales son:

- Al norte con Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A (agrícola en general).
- Al sur con Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A.
- Al este con Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A.
- Al oeste con Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección I-A.

Sistema: Gestión Indirecta. Agente Urbanizador.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según establece el art. 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter PRECEPTIVO y VINCULANTE. Se destacan los siguientes trámites

Consulta previa:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de aprobación, notificado 11-12-2003. Se supone error en la fecha de la notificación) | 27-12-2003 |
|---|------------|

Información pública:

| | |
|--|------------|
| Publicación D.O.C.M nº 177: | 17-12-2003 |
| Publicación diario "El día" | 20-12-2003 |
| Certificado del trámite de Información Pública: sin alegaciones. | 29-01-2004 |

| | |
|---|------------|
| Acta de Apertura de Plicas: No se presentan plicas en competencia. | 29-01-2004 |
| Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. Sin alegaciones | 11-02-2004 |

Aprobación Inicial:

| | |
|---|------------|
| Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial certificado el 01-03-2004. | 26-02-2004 |
|---|------------|

Concertación Interadministrativa y Documentos aportados:

| INFORMES SECTORIALES | APO | | OBSERVACIONES |
|--|-----|-------|--|
| | RTA | SI/NO | |
| Confederación Hidrográfica | X | | Informe de 28-04-2009 |
| D.G. del Agua (depuración) | X | | Informe de 30-09-2009. |
| D.G. del Agua (abastecimiento) | X | | Informe de 28-08-2009. |
| AQUALIA. Mancomunidad de Servicios del Río Guajaraz. | X | | Informe de 04-02-2004. |
| Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural | X | | Informe de 17-07-2007. Se indica que deberá tenerse en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados al sur de la ciudad de Toledo, ya 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 de población y la conservación del hábitat para el águila imperial ibérica. |
| D. Prov. de Cultura | X | | Visado 05-04-2004. |
| D. Prov. de Bienestar Social | | X | |
| SESCAM | | X | |
| D. Prov. de Educación y Ciencia | | X | |
| Compañía eléctrica | X | | Informe Iberdrola 18-11-2003. |
| Municipios colindantes | | X | |

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora que prevé la Modificación Puntual de las NNSS en cuanto a la reclasificación de Suelo Rústico de Reserva en Urbanizable para uso RESIDENCIAL, y Proyecto de Urbanización, redactados por el Arquitecto Tomás Moreno Rodríguez.

• **PLAN PARCIAL DE MEJORA.**

Parámetros Urbanísticos

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS: | | PLAN PARCIAL: |
|--|-----|---------------------------|
| Superficie Total: | | 236.203,47 m ² |
| Uso Global Mayoritario | | RESIDENCIAL |
| Sistemas Generales adscritos (población potencial superior a 10.000 Hab) | | No contempla |
| Nº de viviendas | 424 | |
| Densidad de edificación máxima | | 18 vdas./Ha. |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS: | PLAN PARCIAL: |
|---|---------------------------------------|
| <i>Edificabilidad bruta lucrativa (techo edificable calculado según edif. neta)</i> | 61.748,18 m ² |
| <i>Aprovechamiento Tipo:</i> | No indica |
| <i>Edificabilidad neta</i> | 0,40 m ² ./ m ² |
| <i>Superficie neta calificada</i> | 154.370,45 m ² |

Estándares mínimos de calidad urbana

| Parámetros | PP |
|---|---------------------------|
| <i>Superficie a ordenar</i> | 236.203,47 m ² |
| <i>Sistemas generales: zonas verdes</i> | No contempla |
| <i>Zonas Verdes</i> | 23.620,35 m ² |
| <i>Dotacional</i> | 13.688,46 m ² |
| <i>Superficie neta</i> | 154.370,45 m ² |
| <i>Instalaciones propias</i> | 174,24 m ² . |
| <i>Red Viaria</i> | 40.687,18 m ² |
| <i>Suelo 10% Aprovechamiento</i> | 15.437,05 m ² |

Cabe señalar que la superficie prevista en NNS de suelo urbanizable asciende a 21,04 Ha y al Servicio de Planeamiento de esta Delegación Provincial se ha remitido por parte del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en conjunto, un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora (se aporta relación de los mismos en el anexo I) todos ellos proponiendo reclasificaciones de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable para un total de 9.444.727 m² de suelo y 29285 viviendas.

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

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

es una verdadera revisión del planeamiento general que debería tramitarse mediante el procedimiento establecido al efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

La STSJ del País Vasco de fecha 10/11/2005: “... el acuerdo recurrido entraña una nueva clasificación de suelo que permita la construcción de tantas viviendas como las

previstas por las NNSS que se modifican, lo que supone un cambio sustancial del criterio de ordenación”

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

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

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

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

De las sentencias transcritas se puede extraer las siguientes conclusiones:

- La vulneración del modelo territorial definido en el planeamiento vigente puede producirse tanto por una única actuación urbanizadora por sus dimensiones e impacto valorada en si misma como por la consideración conjunta de varias, que en unión y tramitadas de forma sucesiva o simultánea, alcanzan el mismo resultado.
- El artículo 40.1 TRLOTAU que define el concepto de revisión establece que: “*La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal, da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.*” Este precepto según se dice en la página 268 del manual Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha se ha construido con materiales

aportados de la doctrina científica y la jurisprudencia decantada del Tribunal Supremo en aplicación del ar. 154 RPU 78

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

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

Como se ha dicho más arriba el Excmo Ayuntamiento de Burguillos de Toledo ha tramitado y remitido a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda un total de 26 Programas de Actuación Urbanizadora que reclasificarían aproximadamente un total de 9,5 millones de metros de suelo rústico de reserva a urbanizable para un total de 29.285 viviendas.

En resumen, vía modificaciones puntuales y de forma fraccionada el Ayuntamiento está alterando el modelo de ocupación que se deduce del Planeamiento vigente, evitando la redacción de un POM.

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

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

CONSIDERACIONES.

1.- No se tiene constancia de que por el Excmo. Burguillos de Toledo se haya presentado solicitud de informe dirigida a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 in fine del RSR. La resolución de la consulta previa de viabilidad por parte del

Pleno del Ayuntamiento ni predetermina ni condiciona el informe previsto en el art. 38.3 TRLOTAU.

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

La valoración en conjunto de las distintas actuaciones de transformación urbanística remitidas por el Excmo de Burguillos de Toledo permite afirmar que las mismas no tienen soporte en el instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) cuyo modelo territorial definido en la Memoria Justificativa de las NNSS (pag 4: “Evitar que el municipio se transforme en un dormitorio de Toledo, dotando a las áreas residenciales de equipamiento suficiente y controlando con efectividad la oferta indiscriminada de segunda residencia” y “ El modelo de crecimiento se configura tipológicamente en vivienda unifamiliar en todas sus ordenaciones y multifamiliar de forma justificada”) está siendo modificado de raíz desde la perspectiva de la cantidad de suelo que se está pretendiendo reclasificar vía distintos Programas de Actuación Urbanizadora (9444727 m2 de SRR cuando las NNSS sólo preveían 21,04 Ha de suelo urbanizable), desde del número de viviendas nuevas previsto 29285 (En este PPM 424 unifamiliares), el incremento en parámetros como la densidad (que estimados los PAU’s en su conjunto supera la media de 20 viv/Ha), el aprovechamiento tipo, las alturas, las tipologías y las infraestructuras. En resumen el Ayuntamiento está, de forma fraccionada, alterando el modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones; y sin que se resulte posible invocar la adecuación al POM en tramitación al tratarse de un instrumento que al no estar aprobado carece de eficacia jurídica.

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

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

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

3.- Por otra parte, en el informe de concertación aportado por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 17-07-2007, este órgano viene informando que: *“deberá tenerse en cuenta el efecto sinérgico del gran desarrollo urbanístico de todos los municipios situados al sur de la ciudad de*

Toledo, ya 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 de población y la conservación del hábitat para el águila imperial ibérica” y desde otras actuaciones de este tipo en el municipio este órgano indica (informe de fecha 28-05-2007 para el PAU “Paraje Los Caleros”) que: “Debido al elevado número de Modificaciones del planeamiento vigente en el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, se considera necesario la elaboración de Plan de Ordenación Municipal dónde se recojan todas ellas, dado que multiplica el suelo urbanizable y el número de habitantes de la localidad”. Como complemento a lo expuesto, además, se aporta en anexo II al presente informe el escrito del Director General de Evaluación Ambiental, de fecha 01-09-2008, que fue remitido al ayuntamiento de Burguillos de Toledo, en dónde se viene a constatar el elevado número de modificaciones de planeamiento evaluadas o en tramitación, sin que se contemple una visión global de todos los crecimientos previstos, lo que ha obligado a interrumpir todos los expedientes de planeamiento urbanísticos actualmente en tramitación hasta que el Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo no proceda a la tramitación de un POM en el que se tengan en cuenta todos los crecimientos planteados.

ACUERDO DE COMISIÓN

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA, PROYECTO DE URBANIZACION DE LOS PARAJES DENOMINADOS "LA CHARQUILLA, PEÑA DEL AGUA, LAS DIECIOCHO, HAZA DE LA PLAZA Y CHARCÓN", en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial de Mejora al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

Se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Burguillos de Toledo la conveniencia de tramitar el P.O.M.

10. ALAMEDA DE LA SAGRA. EXPTE 066/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-20 DE LAS NNSS. PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES ALGEMAT S.L.

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

1. Se indicará la cuantificación de las distintas superficies ordenadas sobre cada una de las zonas y manzanas reflejadas en el plano de Zonificación, de forma que se puedan identificar y comprobar la ubicación de todas y cada una de las superficies referidas, adjuntando el cuadro de superficies anexo a la leyenda.
2. Se identificará la titularidad catastral en la documentación gráfica correspondiente.
3. Se deberá incorporar una ficha-resumen de la nueva UE-20, expresiva de los parámetros y características básicas del mismo. (Art. 59.g del Reglamento de Planeamiento).

4. Se deberán especificar las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías generadas en referencia al art 39.4 del TRLOTAU y art. 120.2 del Reglamento de Planeamiento.
5. Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la OE y la OD, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica, distinguiendo dichas determinaciones en base al Art. 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento, dado que en la memoria no están correctamente diferenciadas, y en los planos no aparece referencia alguna.
6. Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - Justificando la adecuando al mismo de las consideraciones establecidas en la Resolución que en su caso emita Medio Ambiente respecto al sometimiento a la evaluación ambiental.
 - Justificando la viabilidad de la distribución de las redes de saneamiento y abastecimiento de la documentación gráfica, en cuanto a profundidades y distancias, dado que se aprecia que ambas redes comparten el trazado, discurriendo éste por el centro de los viales en ambos casos.
 - Contemplando los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos, según Decreto 70/1999.
 - Justificando el cumplimiento de las Normas Urbanísticas, punto 2.3.6. del epígrafe: *“Desarrollo urbanístico. Precisiones sobre la ordenación propuesta en las Normas”*, en dónde se especifica, que *“como criterio general no se admitirán nuevos viales en fondo de saco. Excepcionalmente podrán admitirse calles sin salida cuando no exista otra posibilidad para el acceso...”*.
 - Incluyendo en su caso, la red de hidrantes.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Deberá constar en el expediente que se condiciona el abastecimiento de agua de los usos y actividades que se pretendan implantar a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas.
2. Deberá constar en el expediente, igualmente, la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades.
3. Deberá constar en el expediente la justificación de la procedencia o no de realizar un estudio hidrológico en virtud de lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica y Medio Ambiente, en relación con la posible existencia de un antiguo cauce cuya parte de trazado coincidiría con la Avenida de la Diputación.
4. Se deberá aportar el informe de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental del proyecto de urbanización.
5. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto de posibles afecciones por vías pecuarias a la Unidad de Ejecución.
6. Se deberá obtener informe de una entidad competente en materia de bienestar social.
7. Se obtendrá por parte de la compañía suministradora de electricidad, el informe de viabilidad para la actuación.
8. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

9. Se deberá aportar por el Ayuntamiento el certificado de que no existen más organismos afectados por la actuación urbanizadora que los que han sido solicitados en concertación.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

1. Se incluirá expresamente en el convenio urbanístico las superficies de cesión obligatorias.
2. Se deberá indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
3. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).
4. Se indicarán expresamente las penalizaciones por incumplimiento.
5. Se incluirán los gastos correspondiente al IVA

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

1. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
2. Se deberá certificar por el Ayuntamiento la viabilidad de las redes de abastecimiento y saneamiento para acoger la actuación, en cuanto a capacidad y dimensiones precisas, sin perjuicio del resto del municipio.
3. Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos*

textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra. “

4. Esta Modificación Puntual computa a efectos de lo que establece el Artículo 40 de la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2.009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante la que se Modifica el TRLOTAU (D.O.C.M. nº 98, de 25 de Mayo de 2.009); Artículo relativo a “La Revisión de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística: Concepto y Procedencia”.

Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural, entonces el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la 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.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

En relación con el Anexo Técnico justificativo de la subsanación realizada por el Ayuntamiento de Orgaz del informe emitido por la CPOTU de fecha 25 de febrero de 2010, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se completará la ficha de la unidad aportada con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás

aspectos relevantes de la ordenación prevista según el art. 91.2.g) del Reglamento de Planeamiento.

- Se adaptará el ámbito de aplicación de las Ordenanzas de Edificación a la nueva ordenación detallada propuesta.
- En cuanto al proyecto de urbanización se aportarán cuadros de precios descompuesto y se cambiará la denominación del plano 15, ya que 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.

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.

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

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

SUELO RÚSTICO

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

12. HUERTA DE VALDECARÁBANOS. EXPTE. 078/05 SNU. PLANTA DE HORMIGÓN, PROMOVIDO POR HORMIGONES Y DERIVADOS VALLEJO, 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 **HORMIGONES Y DERIVADOS VALLEJO, S.L.** para la instalación de **PLANTA DE HORMIGÓN**, en finca de **27.950 m²**, **Parcelas 22 y 23 del polígono 507**, localizada en el municipio de **HUERTA DE VALDECARÁBANOS**, al no estar debidamente acreditada su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico (art. 23.1 del Reglamento del Suelo Rústico). Así mismo el Planeamiento Municipal no recoge el uso industrial entre los autorizables en este tipo de suelo (Cap. IV, Ap. 1).

Por otra parte la sentencia del TSJ de la Comunidad de Madrid nº 1567/2006, de 26 de septiembre, se desestimó el recurso contencioso administrativo contra la denegación de la calificación con el siguiente argumento:

“ Y es precisamente la falta de justificación de existencia de suelo vacante para esta clase de instalaciones, en suelo urbano, con uso industrial, lo que justifica la denegación de la calificación urbanística pretendida, más aún cuando este Tribunal ha señalado que la inexistencia de suelo vacante no está referida única y exclusivamente al término municipal donde la instalación pretende instalarse sino a otros términos municipales próximos y este Tribunal conoce, por su labor jurisdiccional de la existencia al menos en la corona metropolitana de Madrid, de lugares adecuados para la instalación de estas industrias especiales, sin que se haya justificado la inexistencia de suelo vacante en dichos lugares. En consecuencia el recurso contencioso administrativo ha de ser desestimado al ser el acto administrativo ajustado a Derecho al entender no justificada la necesidad de recurrir a emplazamientos dispersos en el medio rural para la ubicación de esta actividad.”

También se tiene conocimiento de la existencia de suelo industrial en municipios colindantes.

Además de lo ya expuesto no se puede olvidar que las normas que excepcionan prohibiciones o limitaciones de construcción en suelo rústico han de ser interpretadas de forma restrictiva (sentencia nº 104 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de 02/04/2009).

13. LOS YEBENES. EXPTE. 143/07 SNU. LÍNEA SUBTERRÁNEA DE M.T., PROMOVIDO POR ELGUERO, 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**

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ELGUERO, S.A.** para la instalación de **LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN**, en finca de **4.570.281 m²**, **Polígono 64, parcela 16**, localizada en el municipio de **LOS YEBENES**, por el incumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, y así mismo, por no estar expresamente

permitido este uso en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) "Montes de Toledo", dónde se ubica.

14. EL VISO DE SAN JUAN. EXPTE. 108/09 SNU. ESTACIÓN DE SERVICIO, PROMOVIDO POR D. PABLO MARTÍN FERNÁNDEZ.

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 **D. PABLO MARTÍN FERNÁNDEZ** para la construcción de **ESTACION DE SERVICIO**, en finca de **7.086 m²**, **Polígono 16, parcela 205**, localizada en el municipio de **EL VISO DE SAN JUAN**, por la falta de acreditación del artículo 31 en relación con el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

15. VILLAGAÑAS. EXPTE. 099/09 SNU. NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDO POR D. JESÚS APARICIO CASAS.

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 **JESUS APARICIO CASAS** para la instalación de **NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA**, en finca de **8.432 m²**, **Polígono 37, parcela 29**, localizada en el municipio de **VILLAGAÑAS**, por el incumplimiento del artículo 31 en relación con el art. 12 del Reglamento de Suelo Rústico en cuanto a que este uso no está entre los expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial, y urbanístico aplicable, en este caso, por estar este uso prohibido por el art.3.78 del POM de Villacañas. Así mismo, por no estar expresamente permitido este uso en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA) "Humedales de la Mancha", dónde se ubica.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

16. LA GUARDIA EXPTE. 033/05 SNU. NAVE PARA ALMACÉN DE ORUJOS EN BODEGA, PROMOVIDO POR BODEGAS MARTÚE, 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**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **BODEGAS MARTUE** para la instalación de **NAVE PARA ALMACÉN DE ORUJOS EN BODEGA**, en finca de **45.464 m²**, **Polígono 46, parcelas 1 y 2**, localizada en el municipio de **LA GUARDIA**, 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), y en las NN.SS. de La Guardia, 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.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados y anteriores calificaciones urbanísticas, y en caso de ser necesario, la superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

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

17. MALPICA DE TAJO. EXPTE. 100/09 SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA, PROMOVIDO POR D^a. ROSA M^a DELGADO LÓPEZ.

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 **D^a. ROSA M^a DELGADO LÓPEZ** para la instalación de **AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN AVÍCOLA**, en finca de **44.625 m²**, **Polígono 20, parcelas 152 Y 153**, localizada en el municipio de **MALPICA DE TAJO**, 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), y en el art. 2.1.1. en relación con los arts. 3.2.2 y 3.2.3 del Plan de Ordenación Municipal, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

18. VILLARRUBIA DE SANTIAGO. EXPTE. 033/09 SNU. EXTRACCIÓN DE ARIDOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO. PROMOVIDO POR ÁRIDOS LORENZO BELINCHÓN S.L.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ÁRIDOS LORENZO BELINCHÓN, S.L.** para la instalación de **EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO**, en finca de **816.134 m²**, **Polígono 80 parcela 1**, localizada en el municipio de **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (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 a las NN.SS. de Villarrubia de Santiago, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención, en su caso, de la autorización para la instalación de una Planta de tratamiento de áridos y de los restantes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

Así mismo, en base a la propuesta de Plan de replantación presentado por promotor y en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades desarrolladas y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

19. PANTOJA. EXPTE. 079/06 SNU. NAVE ALMACÉN DE ARENA Y NAVE INDUSTRIAL CERÁMICA, PROMOVIDO POR CERAMA 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 **CERAMA, S.L.** para la instalación de **NAVE ALMACEN DE ARENA Y NAVE INDUSTRIAL CERÁMICA**, en finca de **400.627 m²**, **Polígono 6, parcelas 27, 31, 32, 33, 45, 46, 54, 81,86, 87, 88, 89 y 90 y Polígono 7, parcela 7**, localizada en el municipio de **PANTOJA**, 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), y en las NN.SS. de Pantoja, 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 final de replantación que presentará el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a la mitad de la total de la finca vinculada, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, en base a la propuesta de Plan de replantación presentado por promotor y en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades desarrolladas y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

20. MALPICA DE TAJO. EXPTE. 075/09 SNU. GRANJA AVÍCOLA, PROMOVIDO POR D.^a CELIA CORRAL FUENTES.

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 **D.^a CELIA CORRAL FUENTES** para la construcción de **GRANJA AVÍCOLA**, en finca de **54.100 m²**, , **Polígono 16, parcela 343**, localizada en el municipio de **MALPICA DE TAJO**, 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), y en el art. 2.1.1. en relación con los arts. 3.2.2 y 3.2.3 del Plan de Ordenación Municipal, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la modificación de los retranqueos a linderos (> 10 m) y a los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

21. LOMINCHAR. EXPTE. 023/09 SNU. NAVE USO INDEFINIDO, PROMOVIDO POR D. ANGEL IMEDIO GARCÍA.

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 **ANGEL IMEDIO GARCÍA** para la **LEGALIZACIÓN DE NAVE DE USO INDUSTRIAL SIN USO DEFINIDO**, en finca de **35.334 m²**, **Polígono 5, parcela 25**, localizada en el municipio de **LOMINCHAR**, a no estar acreditada debidamente su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico (art. 23.1 del Reglamento del Suelo Rústico),

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

22. MENASALBAS. EXPTE. 018/10 SNU. EXPLOTACIÓN GANADERA, PROMOVIDO POR D. DAVID MARTÍN MAGÁN.

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 **D. DAVID MARTÍN MAGÁN** para la instalación de **EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO DE 100 PLAZAS DE CEBO**, en finca de **17843,00 m²**, **Polígono 24, Parcela 106**, localizada en el municipio de **MENASALBAS**, 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), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística conforme al artículo 63.1.2.a) del TRLOTAU y art.43.9 del RSR 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.

23. SANTA OLALLA. EXPTE. 077/08 SNU. NAVE AGROALIMENTARIA, PROMOVIDO POR D^a. ANTONIA COLLADO FERREIRA.

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 **ANTONIA COLLADO FERRIRA** para la instalación de **NAVE AGROALIMENTARIA**, en finca de **26899,00 m²**, **Polígono 7, Parcela 196**, localizada en el municipio de **SANTA OLALLA**, 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), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

24. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 103/09 SNU. PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR ARENEROS MONTALBÁN SL.

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 **ARENEROS MONTALBÁN S.L.** para la instalación de **PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS**, en finca de **43.494,00 m²**, **Parcela 146 del polígono 10**, localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBAN**, 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), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística conforme al artículo 63.1.2.a) del TRLOTAU y art.43.9 del RSR a:

- Adquiera eficacia la modificación puntual N^o 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- La obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 18/10/2001.

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

25. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 113/09 SNU. EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR EMPRESA DE AISLAMIENTOS Y CUBIERTAS SL.

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 **EMPESA DE AISLAMIENTOS Y CUBIERTAS S.L.** para la instalación de **EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS**, en finca de **126.821,00 m²**, **Polígono 7, Parcela 17,18,19 Polígono 9, Parcela 10,12,13**, localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBAN**, 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), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a:

- La obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.
- Puesto que queda comprobado que en la parcelas colindantes no se pretende ninguna actividad de extracción de áridos, en las parcelas 14 y 16 del polígono 7 se deberán respetar los retranqueos establecidos en el R.S.R y en la Resolución sobre la Declaración de Impacto Ambiental, aspecto que modificará la superficie a explotar.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 8/2/2010.

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

26. LA PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 119/09 SNU. EXTRACCION Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE ARIDOS, PROMOVIDO POR AGOTRAN, SA

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 **AGOTRAN S.A.** para la instalación de **PLANTA DE TRATAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS**, en finca de **662.427,00 m²**, **Polígono 10, Parcela 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 199, 200, 201, 202, 203 Polígono 11, Parcela 46, 86, 87a, 87b c d e Polígono 12, Parcela 47**, localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBAN**, 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), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística conforme al artículo 63.1.2.a) del TRLOTAU y art.43.9 del RSR a:

- Adquiera eficacia la modificación puntual N^o 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- La obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal. Se deberá notificar **a todas las**

Administraciones y Organismos, que en el proyecto se incluye la Parcela 47 del Polígono 12 del termino municipal de La Puebla de Montalbán, para que modifiquen sus resoluciones, ya que se ha observado que no se hace mención a la misma en los informes que se aportan.

- La obtención de informe o resolución favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo con referencia a la **explotación de áridos** por localizarse las parcelas objeto de explotación próximas a su zona de dominio. El informe que se presenta de esta confederación hace mención únicamente a la concesión de aprovechamiento de aguas subterráneas para la planta de tratamiento de áridos.
- La obtención de informe o resolución favorable de la Consejería de Cultura, por ser este el **organismo competente** para valorar la posible afección al Patrimonio Histórico a los efectos del artículo 21 de la Ley de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha, independientemente de que en los proyectos se hayan realizado algunas consideraciones.
- Se deberá aportar para adjuntar al expediente ante esta Delegación Provincial **Certificación Catastral descriptiva y gráfica** de cada una de las parcelas objeto del proyecto.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 10/1/2002.

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

27. ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 031/04 SNU. BALSAS PARA LIMPIEZA DE CAMIONES HORMIGONERA Y DECANTACIÓN DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR HORMIGONES ARENALES DEL TAJO SL.

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 **HORMIGONES ARENALES DEL TAJO SL** para la instalación de **BALSAS PARA LIMPIEZA DE CAMIONES HORMIGONERA Y DECANTACIÓN DE ÁRIDOS**, en finca de **147.546,00 m²**, **Polígono 8, Parcela 1A**, localizada en el municipio de **ALBARREAL DE TAJO**, 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), y en las NNS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística conforme al artículo 63.1.2.a) del TRLOTAU y art.43.9 del RSR a:

- La obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados y en caso de ser necesario, la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá

ser inferior a la mitad de la total vinculación de la finca (art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico)

Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

28. LA PUEBLANUEVA. EXPTE 086/09 SNU. CANTERA Y PLANTA DE TRATAMIENTO. PROMOVIDO POR AGROPECUARIA NUESTRA SEÑORA DE LOURDES.

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 **AGROPECUARIA NUESTRA SEÑORA DE LOURDES, S.L.** para la instalación de **Planta de tratamiento de áridos**, en finca de **1.327.222 m²**, **parcela 2 del polígono 29 y parcela 7 del polígono 28**, localizada en el municipio de **LA PUEBLANUEVA**, 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) y en las Normas Subsidiarias Municipales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a los informes o resoluciones favorables y verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en los mismos, lo cual será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno se ajustará a lo establecido por la resolución de 13-02-2006 de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

29. LA PUEBLA DE MONTALBAN EXPTE 073/09 SNU. PLANTA DE TRITURACION, MOLIENDA Y CLASIFICACION DE ARIDOS. PROMOVIDO POR ARENEROS MONTALBAN, SL

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 **ARENEROS MONTALBÁN, S.L.** para la instalación de **Planta de tratamiento de áridos**, en finca de **72.286 m²**, **Polígono 10, parcela 173**, localizada en el municipio de **LA PUEBLA DE MONTALBAN**, 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) y en las Normas Subsidiarias Municipales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a las siguientes condiciones:

Recibir los informes o resoluciones favorables y además deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en los mismos, lo cual será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados y en caso de ser necesario, la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior a la mitad de la total vinculada de la finca, es decir 36.143 m².

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

30. YEPES EXPTE 049/09 SNU. NAVE AGRICOLA. PROMOVIDO POR JESUS ALVAREZ-PALENCIA COLASTRA

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 **JESUS ALVAREZ-PALENCIA COLASTRA** para la instalación de **Nave agrícola**, en finca de **101.493 m²**, **Polígono 5 parcelas 12 y 13**, localizada en el municipio de **YEPES**, 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) y en las Normas Subsidiarias Municipales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a recibir los informes o resoluciones favorables lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

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

31. ILLESCAS. EXPTE. 096/09 SNU. CAMPA PARA ALMACÉN DE VEHÍCULOS Y CHATARRA PROMOVIDO POR MAKRODESGUACES, 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 "31. ILLESCAS. EXPTE. 096/10 SNU" debe decir "31. ILLESCAS. EXPTE. 096/09 SNU".

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 FAVORABLEMENTE los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **MAKRODESGUACES, S.L.** para la instalación de **CAMPA PARA ALMACÉN DE VEHÍCULOS Y CHATARRA**, en finca de **4.837 m²**, **SAU-15, parcela 15, KM 31.1 A-42**, localizada en el municipio de **ILLESCAS**, por adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 172 del TRLOTAU, indicando que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse las instalaciones sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento. No obstante, el

Ayuntamiento deberá requerir los informes oportunos relativos a la legislación sectorial a los efectos del art. 13.3.a) TRLS 2008 de aplicación con carácter previo a su autorización.

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

32. YUNCLILLOS. EXPTE 020/10 SNU. INSTALACION CARPA PROVISIOAL. PROMOVIDO POR ONG PILOTOS ALAS SOLIDARIAS

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 FAVORABLEMENTE los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ONG PILOTOS ALAS SOLIDARIAS** para la instalación de **CARPA DESMONTABLE**, en finca de **36.624 m²**, **Polígono 501 parcela 30**, localizada en el municipio de **YUNCLILLOS** 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). Esta autorización se otorga sin perjuicio de los demás requisitos que fueren necesarios para el otorgamiento de la licencia.

El presente informe se contrae a verificar el cumplimiento de los requisitos señalados por el art. 13.3.a) del T.R.L.S. 2008, el art. 172 T.R.L.O.T.A.U. en relación con el art. 67.b) del mismo texto y, en particular, que el uso no esté expresamente prohibido por la legislación sectorial y el planeamiento, los relativos a la clasificación del suelo, que no se dificulte la ejecución de los planes y el carácter provisional y desmontable de las obras. En el presente caso concurren los requisitos indicados: el planeamiento no prohíbe expresamente el uso pretendido, la parcela está incluida en el Sector 1 del vigente P.O.M. sin Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y dada la naturaleza de las instalaciones que se proyectan se desprende la provisionalidad de las mismas. Consta en el expediente certificado técnico sobre el carácter desmontable y provisional de la estructura.

Corresponde al Ayuntamiento, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, establecer el plazo de duración de la misma y las condiciones de restitución de los terrenos a su estado original. En aplicación del artículo 172 del T.R.L.O.T.A.U. la demolición o desmontaje de la instalación NO confiere derecho de indemnización

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

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

33. ILLESCAS. INSCRIPCIÓN DE RENOVACIÓN DE CARGOS EN LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “VIÑAS PERDIDAS”.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** la inscripción de la renovación de los cargos de la Junta Directiva de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Viñas Perdidas”, del término municipal de Illescas (Toledo), acordado en la

Asamblea General Ordinaria celebrada el 26 de julio de 2009, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Ordenación el Territorio y Vivienda.

Ruegos y preguntas

Ninguna

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 11:45 del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

FELIX ORTEGA FERNANDEZ



LA SECRETARIA DE LA CPOTU

TERESA ESTEBAN PERONA

