

ASISTENTES

ACTA Nº 10
COMISIÓN DE 29 DE OCTUBRE DE 2009

PRESIDENTE:

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

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM).

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D. ANTONIO PEREZ DE BARGAS (COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO).

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

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

D. JOSE MANUEL GONZALEZ (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

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

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

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

D. MIGUEL ANGEL ALVAREZ HERNANDEZ (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

D. JESUS VILLANUEVA SANDOVAL (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

D. GUSTAVO MARTÍN GARCÍA-OCHOA (JEFE SERVICIO ASISTENCIA Y APOYO TECNICO URBANISTICO).

En Toledo, siendo las 12:10 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 septiembre de 2009, 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 septiembre de 2009.

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. VILLASECA DE LA SAGRA. EXPTE. 239/06 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU, y puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento que, de acuerdo con el ponente son:

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 de la LOTAU):

- Se deberá aportar refundido de la documentación remitida en fecha 19 de mayo de 2009, las modificaciones posteriores y las derivadas del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Todas las determinaciones que se vean modificadas se deberán reflejar en todos los puntos de la documentación en los que aparezcan
- Se deberá aportar toda la documentación del POM en soporte informático.

En cuanto a la Memoria Justificativa:

- En el punto 4.1.1 se eliminará el párrafo en el que se alude a los sistemas generales de espacios libres DV51, 63 Y 16, ya que la justificación que se hace no corresponde al punto que se está tratando.
- Sería conveniente plantear una definición y descripción de todos los sistemas generales más ordenada y con más coherencia entre los diferentes puntos de la documentación del POM donde se tratan los sistemas generales (Plano Ord.03, punto 4.3.1 de la Memoria Justificativa, punto 9.1.2 de la Memoria Justificativa, así como en las fichas de desarrollo de sectores).

En cuanto a los planos de Ordenación:

- Se corregirán las leyendas de los planos de ordenación en los que se identifica la trama con la que se grafía el casco urbano como suelo urbano consolidado, ya que no todo el casco tiene consideración de suelo urbano consolidado.
- Las parcelas que según la memoria se destinan a albergar las cesiones que compensan el incremento de aprovechamiento generado en la ZOU 1 se deberán identificar con claridad y se señalará correctamente su clasificación.
- Se corregirá el señalamiento del sistema local DV52 como sistema general ya que, de acuerdo con el resto de la documentación del POM, se trata de un sistema local.
- Según el art. 24 del RP, "las reservas de suelo para zonas verdes deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad", por lo que se deberán excluir aquellas Zonas Verdes de Sistemas Locales y Sistemas Generales situados en medianas o rotondas. Tal es el caso de la rotonda del Sector D3 que alberga la zona

verde denominada en la ficha del sector como DV39. Se corregirán igualmente posibles situaciones como la anterior que se puedan presentar en la ordenación propuesta.

- Se deberán reflejar las edificaciones que quedan en situación de fuera de ordenación. Actualmente se señalan en los planos de ordenación las edificaciones fuera de ordenación. Se deberían diferenciar con claridad al menos las edificaciones que queden fuera de ordenación por su total incompatibilidad con el planeamiento, según lo previsto en el artículo 38.2.c) del RPLOTAU. Se cuidará señalar la totalidad de situaciones de este tipo, ya que se detectan casos, como el de la nave existente en el ámbito del Sistema general de espacios libres del sector S.H2 que no se han señalado como fuera de ordenación.
- En los planos de sistemas generales se deberán graficar todos los sistemas generales que define el POM de manera que resulte perfectamente clara la ubicación de cada uno.

En cuanto a las Fichas Urbanísticas:

- En todas las fichas urbanísticas se alude a la necesidad de obtener una serie de informes por afecciones de vías pecuarias, patrimonio cultural, etc...Sería conveniente que cada ficha aludiera únicamente a las afecciones concretas que se le presentan.
- Se aclarará la observación que se hace en las fichas de los sectores S-O2, S-O3 y J1 en el apartado de condiciones de desarrollo sobre que *'La ordenación deberá incorporar la edificación de los espacios vacantes de parcela.32:32'*.
- En la ficha urbanística del sector E1 se corregirá la superficie del sistema general de espacios libre DV-63, ya que varía ligeramente con la señalada en la memoria justificativa.

A la vista de lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y por unanimidad de sus miembros, **ACUERDA**

1. **Aprobar Definitivamente** el Plan de Ordenación Municipal de Villaseca de la Sagra con la siguiente puntualización:
 - Pese a que en la documentación del POM se prevé un PEI *"a redactar inmediatamente después de la aprobación del Plan, y antes de comenzar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable"* se deberá condicionar la aprobación de los PAU que desarrollan los sectores a que se encuentre aprobado el citado PEI.
2. La Aprobación Definitiva quedará supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones mencionadas anteriormente.
3. 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.

No obstante, si se observara que con las correcciones que se aporten se introduce alguna modificación nueva de las determinaciones propias del POM, se elevará nuevamente el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Urbanismo para su aprobación definitiva o, en su caso, suspensión o denegación de la misma.

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

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004):

3. EL ROMERAL. EXPTE. 083/08 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE EL ROMERAL.

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

al amparo del art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), y sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos, **informe en cuanto al modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de El Romeral, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural:

a) Respecto al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- Si bien parece justificada la localización de los desarrollos industriales en torno a la autovía A-5 y la vía férrea Madrid-Alicante, no se justifica la dimensión de los terrenos que se clasifican por lo que deberá adecuarse a expectativas de crecimiento más afinadas y al tamaño del municipio, clasificando exclusivamente *“el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”* tal y como establece el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo En adelante TRLS).
- Respecto a los desarrollos en suelo industrial el informe del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental de fecha 12/09/2008 recoge que: *“El desarrollo industrial tendrá efectos negativos en la conservación de los valores naturales existentes en la ZEPA puesto que la zona industrial limitaría, a lo largo de una longitud de 1.800 m, con el ámbito territorial de la ZEPA “Área Esteparia de la Mancha Norte”, por lo que serían de esperar afecciones negativas sobre las poblaciones de aves existentes. La urbanización de la zona industrial prevista supondría una disminución muy significativa de la cantidad de terrenos de suelo rústico y un aumento muy notable del suelo urbano que originaría una elevada pérdida de biodiversidad debido a la destrucción y/o fragmentación del hábitat de las especies existentes. En relación con este tema, desde esta Dirección General se estima que la reclasificación de más de 500 ha para uso industrial es desproporcionado y .no ajustado a las necesidades del municipio. Teniendo en cuenta que un POM supone la planificación municipal a un plazo de 20 años, aproximadamente, la reclasificación de 25 ha anuales se estima excesiva.”*
- Se definirán claramente las condiciones que obligan a la revisión del POM y se debería reconsiderar alguna de ellas: *“variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objetos el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona ...”*.

- La entrada en vigor del POM se producirá a partir de la publicación del acuerdo de aprobación y de las Normas Urbanísticas. Se deberá corregir la discrepancia existente entre la entrada en vigor del POM y la Ejecutividad del mismo.

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- La clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha modificado por las Leyes 7/2005, 12/2005 y 2/2009 (en adelante, TRLOTAU):
 - Se clasificará como suelo urbano consolidado únicamente los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del TRLOTAU.
 - No se clasificará como suelo urbano consolidado terrenos que en la Delimitación de Suelo Urbano estaban clasificados como suelo no urbanizable.
 - Los terrenos actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento se clasificarán como suelo urbano no consolidado, debiendo prever el POM las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU.
 - Así mismo, aquellos terrenos en los que se proponga una edificabilidad que supere la preexistente lícitamente realizada, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado según establece el artículo 45.3.A).b), debiendo prever el POM, los terrenos de suelo urbano necesarios para la ubicación de las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU tal y como establece el artículo 21.4.A.b) del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RP).
 - La apertura de nuevos viales implica la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos afectados, tal y como señala el artículo 45.3.A.a) del TRLOTAU, siendo necesario delimitar los ámbitos de reforma interior que posibiliten la actuación urbanizadora.
 - Así mismo, se deberá justificar la modificación de la ordenación establecida en la DSU vigente, en relación con los viales que se suprimen o modifican su dimensión indicando expresamente las mejoras introducidas en relación con lo establecido en el artículo 39.7 del TRLOTAU y, en su caso, delimitar los ámbitos de reforma interior necesarios que legitimen dicha modificación.
 - Se justificará la clasificación como SUNC de los terrenos incluidos en las unidades de actuación UA-01 y 03 de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.3.B) o se clasificarán como suelo urbanizable. Los terrenos incluidos en la UA-02 se clasificarán como suelo urbanizable.
- Se corregirá la clasificación de los terrenos comprendidos entre la Autovía A-4, la línea férrea y el sector I-02 para adecuarse a lo establecido en los artículos 46 y 47 del TRLOTAU.
- Se deberá definir claramente en toda la documentación la clasificación propuesta para todos los terrenos así como sus categorías y subcategorías. En aquellos terrenos clasificados como suelo rústico, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR), sin perjuicio de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.

- Las vías pecuarias así como sus zonas de protección se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental tal y como establece el artículo 5.1.a) del RSR y, en caso de modificar su trazado, se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras y caminos que discurren por el término municipal, siempre que no tengan la consideración de travesías ni, en su caso, formen parte de los desarrollos previstos. En este caso deberán calificarse como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes tal y como establece el artículo 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y caminos, modificada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU.
- Así mismo, deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras todas las infraestructuras que sea preciso preservar como las líneas eléctricas, canales, infraestructuras de abastecimiento o saneamiento,incluyendo la franja de protección cuya dimensión dependerá del informe que para este fin deberán emitir los órganos competentes.

c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:

- Se deberá establecer claramente la secuencia lógica de desarrollo de los distintos sectores mediante la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la incorporación de cada actuación urbanizadora.
- La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta en relación al viario o a otros elementos que garanticen la continuidad armónica con el suelo urbano o urbanizable y, en todo caso, con el rústico.
- Se incluirá dentro de los desarrollos previstos, el Camino de los Pocillos desde la Colada de la Mancha hasta la vía férrea.
- La delimitación de los sectores de suelo urbanizable colindantes con la línea férrea y la autovía A-4, así como sus zonas de protección, dependerá de los informes que para este fin deberán emitir los organismos competentes (ADIF y Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento).

d) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación, áreas de reparto y aprovechamientos tipo y zonas de ordenación urbanística:

- El aprovechamiento tipo definido en las áreas de reparto de SUNC para las cuales el planeamiento prevé un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no puede diferir en más de un 15% tal y como establece el artículo 32.1 del RP.
- se corregirán los errores respecto al concepto de aprovechamiento tipo y edificabilidad bruta.
- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística se ajustará a lo establecido en la Disposición Preliminar. 15 del TRLOTAU y en el Anexo III del RP.

e) Respecto a los sistemas generales:

- El POM deberá definir claramente todos los sistemas generales propuestos indicando expresamente tanto su superficie como la forma de obtención y ejecución y, en caso de adscribirse a distintos sectores, deberán incluirse dentro de los mismos las condiciones definidas para su ejecución así como su superficie que dependiendo de su clasificación computará o no a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.

- La calificación del Cerro del Santo como sistema general de zonas verdes y espacios libres dependerá del informe que deberá emitir la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico respecto a la protección que se ha de otorgar a los molinos existentes.
- Se justificará la modificación, respecto al planeamiento vigente (DSU), de la zona verde situada *“en el recinto con acceso por la calle Serrallo”* que se califica como sistema general y, en su caso, se tramitará de acuerdo a la legislación vigente.

f) Respecto a los criterios que han de regir la ordenación de suelo rústico:

- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá definirse el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a cada categoría y subcategoría e indicar los usos y actividades que están expresamente permitidos de acuerdo con los establecidos en el artículo 12 del RSR, así como las condiciones que han de cumplir para su materialización.

En el suelo rústico de reserva deberán definirse los usos que el planeamiento prohíbe y los que permite, de acuerdo con los establecidos en el artículo 11 del RSR, indicando las condiciones que han de cumplir para su materialización.

- Deberán definirse las características técnicas concretas que han de cumplir los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo que impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas.
- Las NN.UU. deberán contener las condiciones que han de satisfacer áreas concretas de suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador.
- Así mismo, deberá indicarse la superficie mínima de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria de aplicación y definir los requisitos mínimos que han de cumplir las parcelas en caso de división, segregación o parcelación.
- Deberán definirse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población para todo tipo de actividad de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 del RSR.

2. En cuanto a la documentación (Art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

- El documento definitivo deberá contener toda la documentación establecida en el artículo 40 y siguientes del RP y se entregará en soporte tanto escrito y gráfico como informático, debiendo incluir una copia en formato dwg. (acorde con lo establecido en el Anexo VI del RP) a fin de procurar en sede autonómica la debida armonización de los instrumentos urbanísticos de esta naturaleza.
- Se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y como establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Se incluirá el Catálogo de Suelo Residencial Público de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo residencial y modificado por Decreto 58/1994, de 21 de julio. El Catálogo contendrá la documentación prevista en el artículo 48 del RP. En caso de inexistencia de suelo residencial público, urbano o urbanizable, deberá aportarse certificado municipal sobre la inexistencia de este tipo de suelo.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP.

Definirá el estado de conservación de los bienes incluidos así como las medidas de protección, preservación y mantenimiento indicando un nivel de protección integral, parcial o ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del RP.

– Se deberá actualizar la legislación vigente y corregir las referencias a legislación ya derogada.

a) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria:

- La Memoria informativa deberá contener todos los aspectos indicados en el artículo 41.1 del RP. Sería conveniente que, junto con el análisis de cada uno de los aspectos señalados en el citado artículo, se acompañara un diagnóstico.
- La Memoria Justificativa deberá contener todos los datos establecido en el artículo 41.2 del TRLOTAU.
- Deberá definirse claramente la expansión urbana que se propone para los próximos 12 años, indicando expresamente el techo poblacional que se define.
- La densidad máxima de vivienda definida en la Memoria Justificativa no coincide con la establecida en el documento de NN.UU.
- Deberá aportarse un análisis del tráfico y la movilidad.
- Se aportará el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondiente.

b) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Las Normas Urbanísticas, cuyo contenido será el establecido en los artículos 43 y siguientes del RP, han distinguir las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del RP teniendo en cuenta que aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del POM no deberían señalarse ni como ordenación estructural ni como ordenación detallada. Así mismo, todos aquellos artículos que incluyen referencias a cuestiones relacionadas con la ordenación estructural deberán definirse así (edificabilidad, solar...).
- El artículo 1.2.21 “Figuras de planeamiento de desarrollo del POM” se adaptará a lo establecido en el TRLOTAU: los Programas de actuación urbanizadora son instrumentos de gestión; los Proyectos de urbanización y los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo al planificador ...
- Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado se desarrollarán de acuerdo con lo previsto en el TRLOTAU. Las obras públicas ordinarias son de aplicación en los casos establecidos en el artículo 129 del citado texto.
- La formulación de los Estudios de Detalle se adaptará a lo establecido en el artículo 28 del TRLOTAU. No pueden definir un sistema viario.
- La tramitación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos se adaptará a lo establecido en los artículos 142 y 143 del RP.
- La edificación dentro de los ámbitos de los Proyectos de Urbanización se permitirá en las condiciones señaladas en el artículo 102 del TRLOTAU.
- Toda la ordenación establecida en el POM es vinculante y por lo tanto cualquier modificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.
- Las actuaciones en edificaciones existentes definidas en el Capítulo 3 “Suelo Rústico” deberán adecuarse a lo establecido en el Capítulo V del Título VII del TRLOTAU.

- La actuación de los particulares en el planeamiento se adecuará a lo establecido en el TRLOTAU: Sólo la Administración podrá promover PP, PERI y PE con anterioridad a los PAUs.
- El POM definirá el concepto de fuera de ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.d) del TRLOTAU distinguiendo los diferentes grados de incompatibilidad, total o parcial.
- Se deberá establecer un coeficiente de edificabilidad en cada una de las ordenanzas propuestas, tal y como establece el artículo 46.1 del RP.
- A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, contarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas. En las plantas bajo cubierta computarán los espacios cuya altura libre sea superior a 1,5 m.
- El uso terciario se adaptará a lo establecido en el Anexo I del RP. En caso de compatibilidad de usos se deberá definir uso global y mayoritario de acuerdo con lo establecido en el citado anexo.
- Las condiciones de edificabilidad definidas en el artículo 5.2.25 deberán adecuarse a lo establecido en el artículo 5.1.18 de las NN.UU.
- Las condiciones de edificación definidas en el Título V (tanto las referidas a los distintos usos como a los edificios) deberán adaptarse a la legislación vigente y, en especial, al CTE.
- Se corregirán las discrepancias existentes respecto a la existencia o inexistencia de los áticos, buhardillas y mansardas y el uso bajo cubierta.
- Se corregirán los errores respecto a las condiciones generales de protección de las carreteras y se adaptará a lo establecido en las Leyes 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos y 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- Dado que las licencias urbanísticas son actos reglados que se otorgan de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico y en la legislación vigente, las condiciones para su obtención han de estar perfectamente definidas en el documento de Normas Urbanísticas, por lo que se eliminará de todo el documento las referencias a *“aprobación discrecional”*, *“la edificabilidad... será fijada por el Ayuntamiento”*...
- Las ordenanzas definidas, tanto en suelo urbano como en el urbanizable cuya ordenación detallada establece el POM, deberán contar con todos los parámetros urbanísticos citados en el artículo 46.1 del RP. El coeficiente unitario de edificabilidad se medirá en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.
- Dentro de la ordenanza 04 “Dotacional Equipamientos”, deberán definirse las condiciones del uso residencial compatible con el uso mayoritario.
- Las NN.UU. deberán diferenciar las distintas categorías y subcategorías del suelo rústico, de acuerdo con los artículos 47.2 del TRLOTAU y 4 del RSR.
- Deberán incorporarse las fichas urbanísticas de todos los desarrollos previstos así como las fichas individualizadas correspondientes a cada ZOU.
- Las fichas urbanísticas de los desarrollos previstos deberán contener la representación gráfica del ámbito de actuación completo incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos o incluidos. Deberán indicar la superficie total del ámbito (la correspondiente al ámbito de la unidad de actuación o sector + la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos).

- Las fichas deberán establecer el uso global y los compatibles para cada ámbito, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- Así mismo, deberán contener el coeficiente de aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se integran y establecer las condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de cada ámbito al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- Igualmente, deberán contener todas las condiciones derivadas de la legislación sectorial vigente que afecten al ámbito de actuación.
- En aquellos ámbitos en los que se prevea un viario perimetral o de borde deberá incluirse éste completo y, en aquellos casos en los que la delimitación se haya hecho a ejes de viario, deberá incluirse la obligación de ejecutar, al menos, la calzada completa sin perjuicio de su repercusión a los propietarios de los terrenos colindantes.
- En las fichas de los desarrollos de uso industrial deberá incluirse la obligación de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las instalaciones a la red municipal, común para la totalidad del sector o individual para cada industria.
- Las fichas de desarrollo de las unidades de actuación definidas en SUNC y de los sectores para los que el POM ha establecido la ordenación detallada deberá contener además:
 - El uso global y pormenorizado estableciendo la edificabilidad correspondiente a cada uso;
 - Las ordenanzas tipológicas;
 - El coeficiente unitario de edificabilidad medido en m^2c/m^2s ;
 - Las reservas dotacionales de acuerdo con lo establecido en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del RP. Las cesiones correspondientes a las unidades de actuación definidas en el artículo 45.3.B) serán las mismas que las establecidas para el suelo urbanizable tal y como indica el artículo 69.1.2.c) del TRLOTAU.
 - Las cesiones de suelo urbanizado que permitan materializar el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la administración en concepto de plusvalía, se adaptarán a lo establecido en el artículo 68 y 69 del TRLOTAU.

c) En cuanto a cuestiones relativas a la documentación gráfica:

- La documentación gráfica de información deberá representar la realidad existente. Los elementos propuestos o modificados deberán formar parte de los planos de ordenación.
- Los planos de información contendrá toda la información indicada en el artículo 42 del TRLOTAU debiendo representar los usos, aprovechamientos y vegetación existente.
- Deberá aportarse un plano que refleje la estructura catastral tanto rústica como urbana.
- La documentación gráfica que refleje el Planeamiento Vigente deberá contener la ordenación vigente, sin ninguna alteración y, en su caso, las modificaciones legalmente tramitadas. Deberán representarse las alineaciones y rasantes definidas.

- Se deberá incluir en el plano del estado actual del núcleo consolidado las alturas de las edificaciones, el grado de ocupación, uso, edificabilidad, etc, con el fin de diferenciar el suelo urbano consolidado y no consolidado.
- En la documentación gráfica de información del estado actual del núcleo de población se deberá representar el grado de urbanización indicando el estado de todas las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, alumbrado público...) y de la pavimentación a los efectos de definir su clasificación como suelo urbano consolidado o no consolidado.
- Se deberá incorporar dentro de los planos de información todas las afecciones derivadas de la legislación vigente, indicando expresamente todas las zonas de dominio público, protección, servidumbre...
- Los planos de ordenación deberán reflejar todas las determinaciones definidas en el artículo 49 del RP, en la forma establecida en el citado artículo.

3. En cuanto a la tramitación (Arts . 10, 36 y 37 de la TRLOTAU y 132 a 136 del RP):

- El Ayuntamiento como administración promotora del POM, deberá tramitar el expediente conforme a lo establecido en los 36 del TRLOTAU y 135 del RP debiendo contener todos los informes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente.
- Dado el estado de tramitación en que se encuentra el Plan de Ordenación Municipal, deberá adaptarse a las determinaciones previstas en la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

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

4. YUNCOS. EXPTE. 127/08 PL. MODIFICACION PARA LA ELIMINACION DE LA PROTECCION DE TERRENOS EN LA ZONA REGABLE DE LA SAGRA-TORRIJOS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE YUNCOS.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), informe **DESFAVORABLE** en cuanto a la viabilidad de la Modificación Puntual para la eliminación de la protección de terrenos en la zona regable de la Sagra-Torrijos, en base a las siguientes consideraciones:

1. Si bien es cierto que consta la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Yuncos de los Programas de Actuación Urbanizadora a través de los cuales se desarrolló (y debido ejecutar) los sectores que ya fueron delimitados por la redacción original de las NNSS y los polígonos en suelo urbano y, por tanto, que el suelo calificado para uso residencial en las mismas está agotado hace varios años; esta circunstancia lógicamente es conocida por el Ayuntamiento que, en lugar de proceder con arreglo al art. 34 TRLOTAU a dotarse del correspondiente POM, ha tramitado y está tramitando en la actualidad diversos expedientes, en unos casos de modificación puntual y, en otros, Programas de Actuación Urbanizadora, que, con el suelo residencial agotado, pretenden la reclasificación en conjunto, en parte ya conseguida en estos últimos años, de una superficie de 162, 67 Ha para 4836 nuevas viviendas, considerándose que en

realidad esta fragmentación de las actuaciones por sus dimensiones e importancia valoradas en conjunto está alterando y/o encubriendo una alteración del modelo territorial inicialmente previsto en las NNSS, que requeriría la revisión del planeamiento vigente conforme al art. 40.1 TRLOTAU que 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 da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos”*. En definitiva, se considera que no se puede seguir valorando actuaciones individuales vía modificaciones puntuales y/o Programas de Actuación Urbanizadora que, consideradas conjuntamente, impliquen la alteración del modelo territorial o de algunos de sus elementos fundamentales (clasificación, dotación de sistemas generales, nuevas infraestructuras y servicios, distintos usos además del residencial unifamiliar enfrentado con el principio de desarrollo sostenible proclamado por la Ley 8/2007, en resumen, la estructura orgánica) valorándose de forma conjunta) sin la dotación de un instrumento de planeamiento general como el POM idóneo y adecuado para ello.

2. Por otra parte, las razones dadas en el documento para motivar la reclasificación de un suelo rústico especialmente protegido no se consideran suficiente como para justificar la innovación por lo siguiente:
 - No se justifica la demanda de suelo urbanizable residencial, sino que el documento simplemente cita que resulta necesaria para atender la demanda de vivienda a corto plazo sin acreditar tal necesidad y, por tanto, se considera insuficiente para soportar la modificación puntual. Además hay que tener en cuenta que a la vez hay otro PAU en tramitación mediante el que se pretende reclasificar 350.000 m2 de suelo para otras 1051 viviendas y que el expediente si bien tiene información pública de principios de 2005, no se remite hasta mediados de 2008.
 - En cuanto a la referencia a la mala calidad de los terrenos incluidos en el Plan Nacional de Regadíos hay que señalar que tenían la misma calidad en el momento de su inclusión en el citado Plan y cuando fueron clasificados con la protección de regadío, lo que no impidió que se le otorgara la protección que se pretende alterar mediante la presente modificación puntual. Precisamente esta circunstancia podría dar lugar a su conservación y mejora, pero no a su desprotección sin otra justificación.

5. YUNCLILLOS. EXPTE. 067/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DEL POM, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE YUNCLILLOS.

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

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

- Al tratarse de SUNC su ejecución se llevará a cabo al amparo del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) cuya Alternativa Técnica estará compuesta de PERIM o asunción de la ordenación detallada (en cuyo caso sería correcto continuar con la modificación puntual, para luego tramitar el correspondiente PAU) y, como mínimo, Anteproyecto de Urbanización, todo ello según los artículos 45, 99 y 110 y siguientes del TRLOTAU.

6. PALOMEQUE. EXPTE. 075/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS. RECLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SUELO DE RESERVA EN C/ DE LA FUENLABRADA AL NORTE DEL CASCO URBANO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PALOMEQUE.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP) **informe que tiene por objeto exclusivo la reclasificación que se propone y sin que alcance la viabilidad de la actuación de transformación alguna en caso de incorporarse este suelo a proceso urbanístico en el futuro, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Palomeque y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de la siguiente deficiencia respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA:

1. Se considera que la documentación tanto literal como gráfica se debe completar para operar una modificación de ordenación estructural como la pretendida, por lo que se deberá aportar aquellos documentos escritos, gráficos e informáticos de los previstos en los art. 40 y siguientes del RP relacionados con el objeto de la modificación puntual y, en particular y al menos, con una memoria informativa con el contenido del art. 41.1.a), c), d), e) y h) y los planos de información del art. 42.1, 2, 4
2. En cuanto a la justificación ofrecida en el apartado 3 rubricado JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA aunque la clasificación y categorización de las NNSS vigentes no motivan las razones justificaron su clasificación actual, se considera que se debe reforzar la motivación de la innovación acreditando mediante la obtención de los informes y certificados oportunos la inexistencia de cualquier tipo de valor de los señalados en el art. 47 TRLOTAU que pudieran impedir su reclasificación, bien por inexistencia inicial o por desaparición.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE E INFORMES SECTORIALES PENDIENTES:

1. El procedimiento de aprobación de modificaciones puntuales de la NNSS es el previsto en los art. 36 y 37 TRLOTAU. Si bien al expediente se ha incorporado la certificación de la Secretaria de la Corporación sobre el acuerdo de aprobación inicial de la modificación puntual adoptado en sesión plenaria de fecha 20 de agosto de 2009, el artículo 36.2.B) exige la obtención, con carácter previo a la aprobación inicial regulada en el art. 36.3 TRLOTAU, de los informes sectoriales que sean procedentes por el objeto de la innovación, por lo que se requerirá la adopción del acuerdo municipal a la vista y con posterioridad al informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Se deberá iniciar el procedimiento previsto en el art. 27 de la Ley 4/2007, de 08/03/2007, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha a efectos de determinar si la modificación puntual, al afectar a suelos actualmente clasificados como rústicos especialmente protegidos, precisa de evaluación ambiental.
3. Se deberá solicitar informe a la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990, de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

4. Se deberá certificar por el Ayuntamiento la inexistencia de bienes de dominio público de titularidad de cualquier Administración sometidos a legislación sectorial en el área delimitada y en el entorno de la misma.

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

7. ESQUIVIAS. EXPTE. 061/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION "QUIJOTE", POLIGONOS 04, 05, 06, 07 Y 17 DEL CATASTRO DE RUSTICA, PROMOVIDO POR GEM QUIJOTE 2005, S.L.

El presente **Informe tiene carácter preceptivo y vinculante**, conforme a lo dispuesto en los artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU.

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 **DESFAVORABLE** del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Mejora y Anteproyecto de "Quijote", Polígonos 04, 05, 06, 07 y 17 del catastro de rústica, en base a las siguientes consideraciones:

A la vista de las dimensiones y de la importancia de la actuación urbanizadora que se pretende resulta obligado analizar si se puede amparar en el instrumento de planeamiento general vigente conformado por las NNSS revisadas con arreglo a lo que se especifica en los antecedentes de informe de la ponencia o si, por el contrario, el Plan Parcial de Mejora que acompaña a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación de Urbanizadora supera los límites previstos por la legislación vigente y, por tanto, el procedimiento que se ha seguido no es el adecuado, precisándose una revisión del planeamiento general conforme al art. 40 TRLOTAU al entenderse que detrás del Plan Parcial subyace una verdadera reconsideración de la ordenación territorial y urbanística impuesta por las NNSS o de los elementos fundamentales del modelo a que responde la misma. Todo ello porque el procedimiento seguido por el Excmo Ayuntamiento de Esquivias es una cuestión de legalidad controlable en el trámite del informe del art. 38.3 TRLOTAU.

Para ello, y pese a reconocer que el art. 39.7.b) TRLOTAU permite modificar a los Planes Parciales de Mejora determinaciones de ordenación estructural previstas en el art. 24.1 del mismo texto, cuando a través del instrumento de desarrollo se oculta una verdadera reconsideración de los elementos fundamentales y estructurales de la ordenación originaria, lo que procede es revisar el planeamiento general, encontrando, en este caso, el Plan Parcial un límite legal a su operatividad.

Como determinaciones y elementos de contraste entre las propuestas por el PP y las vigentes NNSS citan las siguientes:

- ✓ **Modelo de evolución y de ocupación del territorio.** EL modelo de ocupación previsto en las NNSS tal y como se transcribió en el apartado de antecedentes del informe de ponencia se basó en "la filosofía de consolidación del casco urbano mediante una disminución centrífuga de la densidad de viviendas tendiendo hacia la vivienda unifamiliar aislada", que es precisamente lo contrario a la propuesta del PPM conforme se acredita mediante la comparación de las determinaciones de la densidad y la tipología.
- ✓ **Cantidad de suelo que reclasifica.** El PPM pretende una reclasificación de 1.524.238 m², frente a la suma de suelo urbano y urbanizable previsto en las NNSS de 1.318.100 m², lo que implica con esta única actuación superar en 206.138 m² el doble del total del suelo con clasificación distinta a rústico.

- ✓ **Tipología de viviendas.** Si el modelo territorial previsto en las NNSS lo definía tendiendo a vivienda unifamiliar aislada, el PPM introduce como uso pormenorizado mayoritario la tipología de vivienda plurifamiliar con un 76% de las 4571 totales previstas.
- ✓ **Densidad.** Si en el modelo definido en las NNSS la densidad decrece desde 35 viv/Ha en el casco hasta las 20 viv/Ha en el suelo urbano de ensanche y urbanizable, el PPM propone volver a incrementar la densidad hasta las 30 viv/Ha.
- ✓ **Incremento demográfico.** Para una media de 3 habitantes por vivienda la actuación supone un incremento demográfico de 13.731 hab, lo que supone multiplicar la población actual por 2,67 veces.
- ✓ **Infraestructuras y SSGG.** Con relación a las infraestructuras y sistemas generales me remito al apartado segundo en el que se relacionan las nuevas necesidades y dotaciones por la envergadura de la actuación.

A la vista de lo expuesto se entiende que el PPM desborda los límites previstos en la legislación urbanística para esta figura y que encubre una verdadera revisión del planeamiento vigente, por lo que se vulneran los artículos 37.3.a) y 40.1 TRLOTAU y 57 RP y 13.1.a) RSR.

Si bien en la memoria justificativa de la ordenación del PP se recoge que el avance del nuevo POM ya contempla la futura clasificación de este suelo como urbanizable, tal circunstancia no puede admitirse puesto que el planeamiento vigente son las NNSS y, por tanto, el futuro POM carece de eficacia y valor jurídico hasta su publicación conforme al art. 42 TRLOTAU.

8. PEPINO. EXPTE. 082/07 PL PAU, PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 12, PARCELAS 10A, 10B, 10C Y 11 "MARAZUELA", PROMOVIDO POR GESTION EMPRESARIAL MARAZUELA, 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** emitir

Informe **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. Puesto que en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 22 de abril de 2009 se aclara que el arroyo de Cornicabral (que funciona a su vez como Canal de Desagüe atravesando el ámbito de noroeste a suroeste), tanto la delimitación definitiva del Sector como su superficie dependerá del Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas a realizar conforme a la Disposición Adicional Primera del RSR clasificándose la superficie que resulte de la delimitación del dominio público hidráulico como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental conforme a los art. 47.2.A). a) TRLOTAU, 5.1.a) RSR y disponiéndose dos bandas, una cada lado del cauce, con la anchura que se determine en el Estudio Hidrológico. Asimismo se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la realización de obras en la zona de policía del cauce conforme al art. 9 RDPH.
2. Se deberá indicar en el plano de ordenación correspondiente la clasificación del dominio público hidráulico adaptada al Estudio Hidrológico y en el plano de calificaciones se deberá distinguir las zonas verdes de sistema local y general, señalando su superficie y acreditándose que cumple el estándar del tipo de zona verde que se califique conforme al art. 24.1 RP.

3. Se deberá señalar en las ordenanzas la edificabilidad neta para cada uso, ocupación y superficie de parcela mínima.
4. Se incluirá en el Plan Parcial esquema indicativo de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación gráfica y escrita, para el cumplimiento la regla mínima nº 1ª del artículo 30 del TRLOTAU.
5. Se rectificará el alcance de la línea de edificación en confluencia con las rotondas para que sea efectiva la franja de protección en la zona de intersección de las mismas con los viales interiores.
6. Se deberá justificar y adaptar el número de plazas de aparcamiento al cumplimiento del estándar de plazas según lo previsto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre).
7. Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento accesibles y dimensiones de las plazas.
8. Se completará el anteproyecto de Urbanización:
 - localizando los puntos exactos de conexión de las redes de infraestructuras con la red municipal para dar cumplimiento al artículo 110.4.1.b) del TRLOTAU.
 - incluyendo el proyecto para la ejecución de las dos rotondas de la carretera CM-5003.
 - incluyendo las especificaciones para el resto de instalaciones.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Sanidad respecto la concesión de aguas desde pozo de captación para el abastecimiento del PAU.
2. Deberá constar en el expediente que previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de agua para los nuevos usos, debiendo aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria que justifique la existencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas.
3. Deberá constar en el expediente la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades.
4. Se deberá aportar el informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural dado que ha sido notificado por el Ayuntamiento.
5. Se deberán obtener e incorporar al expediente antes de la aprobación definitiva del PAU y conforme a los artículos 138.2 RP y 4.2 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha junto con el informe de la entidad competente en materia de bienestar social que ha sido notificada por el Ayuntamiento (Asprodeta).
6. Se deberá obtener informe favorable respecto de la distribución de la red de Media Tensión para el suministro eléctrico por parte de la Compañía adjudicataria, y en concreto respecto a la disminución de dos Centros de Transformación, en contra de las disposiciones de la Compañía.

7. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.
8. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

1. En el apartado A.3 de la propuesta de convenio rubricado PROYECTOS Y DOCUMENTOS QUE CORRESPONDE AL URBANIZADOR ELABORAR Y PROMOVER se contempla la redacción del Proyecto de Reparcelación en el plazo de dos años a contar desde la aprobación del PAU, debiéndose tener en cuenta que el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización ha de tener lugar dentro del primer año de vigencia del Programa conforme al art. 110.3.a) TRLOTAU, por lo que se deberá replantear el plazo previsto ya que la ejecución material no podrá comenzar hasta la aprobación de la reparcelación.
2. Respecto al apartado A.6 sobre PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS, se deberá aclarar 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. Conforme al art. 110.4.4.2 TRLOTAU se deberá prever los plazos de ejecución Programa y no sólo el de ejecución del mismo, por lo que la estipulación A.7 B) se deberá completar con el de inicio de ejecución de la obra.
4. La redacción de la estipulación A.7.B)2 sobre la PRÓRROGA se deberá ajustar a lo dispuesto en el artículo 110.3.b) TRLOTAU a corresponder informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá completar cuantificándola y reflejando el importe a que asciende la garantía de promoción, así como 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).
6. Se completará el contenido necesario de la propuesta de convenio con las penalizaciones como exige el art. 110.4.4.2 TRLOTAU, sirviendo de contenido mínimo las previstas en el art 196 del LCSP.
7. Se deberá especificar en la propuesta de convenio la aportación suplementaria al PMS como consecuencia de la reclasificación en virtud de lo dispuesto en el art. 39.4 TRLOTAU y se concretará la edificabilidad que derive del aprovechamiento de cesión municipal teniendo en cuenta el coeficiente de homogeneización que se distinga para

este uso para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

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. Deberá justificarse la realización del trámite de consulta previa, aportando certificado del acuerdo plenario de aprobación, en cumplimiento del art. 64. 7 del TRLOTAU.
3. Deberá aportarse la justificación de la resolución a las alegaciones efectuadas en el trámite de exposición pública tras la apertura de plicas.
4. 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.”*
5. 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.

9. NOVÉS. EXPTE. 153/08 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 2 PARCELAS 428 A 434 PARAJE "LA SOLANA", PROMOVIDO POR A.I.U "LA SOLANA"

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**

Posponer la emisión del informe del presente expediente para las próximas comisiones, hasta que dispongamos en el expediente de la correspondiente Evaluación Ambiental.

10. ESCALONILLA. EXPTE. 085/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-25-C, PROMOVIDO POR EMBUTIDOS Y JAMONES ESPAÑA E HIJOS, 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** emitir

Informe **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:

1. La delimitación del Sector se ampliará para incluir en los términos del art. 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en la redacción dada por la modificación producida según la Ley 2/2009, los terrenos considerados como dominio público a efectos de la obtención y ejecución de las obras de la vía de servicio calificándose la misma como sistema general de infraestructuras, debiendo modificarse los documentos de la AT en orden a su inclusión.
2. Se deberá justificar la continuidad del vial de servicio proyectado a su paso por el sector 25-A.
3. En la delimitación del sector se han incluidos terrenos correspondientes a la unidad 25-B, por lo que se deberá aportar nueva ficha urbanística del sector 25-B modificado.
4. Las aguas residuales de la actividad industrial deberán ser convenientemente depuradas, con lo que será necesaria la instalación de un Sistema de Depuración de estas aguas o alternativamente, su evacuación directa hacia la depuradora que está prevista instalarse en el municipio, según la resolución de 03-12-2008 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la evaluación ambiental.

5. En cuanto a red de aguas pluviales, por la citada Resolución no se cree conveniente su conexión a la red municipal puesto que éstas no deben llegar a la EDAR municipal cuando esté en funcionamiento, con lo que deberá ser vertidas a cauce público, convenientemente tratadas mediante el sistema propuesto, previa autorización de vertido de aguas pluviales por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
6. Se aportará plano de afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, según el art. 60.6 de R.P.
7. El Proyecto de urbanización contemplará los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según ratio del Plan de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
2. Se deberá obtener el informe favorable y vinculante de la Dirección General del Agua según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración, conforme al art. 138 RP.
3. Se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda sobre afecciones de la CM 4009, vía de servicio y accesos al Sector proyectados conforme al art. 138 RP
4. A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social conforme a los art. 138 RP y 4.1 de la Ley 1/1994, sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
5. Se deberá obtener del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones en el ámbito del ámbito de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
6. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

1. Se deberá concretar en la propuesta de convenio las aportaciones suplementarias al PMS consecuencia de la reclasificación conforme al art. 39.4 TRLOTAU.
2. En la propuesta de convenio II sobre GARANTÍAS se deberá completar el texto añadiendo las características del aval siguientes: 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), por lo que se deberá corregir el apartado E sobre EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

3. Se completará el contenido necesario de la propuesta de convenio con las penalizaciones como exige el art. 110.4.4.2 TRLOTAU, sirviendo de contenido mínimo las previstas en el art 196 del LCSP.

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. Deberá justificarse la realización del trámite de consulta previa, aportando certificado del acuerdo plenario de aprobación, en cumplimiento del art. 64.7 del TRLOTAU.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Se deberá certificar por el Ayuntamiento que la documentación enviada para la emisión de informe es la misma que ha sido aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 03-04-2008.
7. 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 económica 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. "

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

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

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- 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. BOROX. EXPTE. 210/04 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION RESIDENCIAL "SARA MENCHERO GARCIA", PROMOVIDO POR EUROSESEÑA 2002, S.L.

El presente **Informe tiene carácter preceptivo y vinculante**, conforme a lo dispuesto en los artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU.

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 **DESFAVORABLE** del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización Residencial "Sara Menchero García", en base a las siguientes consideraciones:

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

SEGUNDO.- El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el municipio de Borox son unas Normas Subsidiarias Municipales de las reguladas en el art. 91.a) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la LS 76, en el que se establecía que: *"Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto: a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo."*

En las citadas NNSS se define el **modelo territorial** pretendido por este instrumento y, así, tanto de la MEMORIA JUSTIFICATIVA como de la NORMATIVA, es posible extraer parte de su contenido del que se deduce la prefiguración del modelo establecido. Como ejemplo se citan los siguientes:

- En la página 60 de las NNSS sobre la memoria justificativa se recoge que *"La finalidad de las presentes Normas Subsidiarias consisten en clasificar suelo en urbano, no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y fijando normas de protección del suelo"*

no urbanizable". Página 66: "Estas Normas Subsidiarias, dividen el Término Municipal en tres zonas, que corresponden al Suelo Urbano, a la Zona de Protección y al Suelo No Urbanizable". En atención al mismo en la página 74 de la memoria se justifica la clasificación del suelo del término municipal en suelo urbano, no urbanizable y no urbanizable especialmente protegido.

- Por otra parte en la página 76 de la normativa sólo se permite el desarrollo urbanístico del suelo urbano mediante planes especiales o estudios de detalle.
- En cuanto a la tipología de edificación, en la página 92 de la normativa sobre TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN se establece que "será obligatoria la edificación aislada, pudiendo admitirse la apareada cuando exista autorización del propietario colindante y el proyecto se realice conjuntamente."
- En la página 61 de las NNSS se recoge que: " Se ha tratado de salvaguardar al máximo la conservación del medio físico y el carácter agrícola del pueblo, conservando como zonas no urbanas todos los terrenos con cultivos y creando zonas de protección en arbolados y regadíos."

Por otra parte, en la página 69, art. 3 sobre **REVISIÓN** se establece que "las Normas Subsidiarias de Borox se revisarán en los siguientes supuestos: b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 2.200 habitantes. c) Siempre que, pasados 4 años desde su aprobación definitiva, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión."

En resumen, a la vista de lo expuesto en los antecedentes y, por tanto, de las dimensiones, parámetros y características del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia es posible afirmar que, por un lado, la ordenación pretendida por el mismo desborda claramente el modelo territorial previsto en el planeamiento vigente encubriendo una verdadera revisión del mismo que vulneraría los artículos 37.3.a), 40.1 TRLOTAU, 57.2 RP y 13.1.a) RSR en caso de aprobarse y, por otro, que, al mismo tiempo, concurren las causas de revisión citadas en las letras b) y c) del art. 3.2 de la normativa del NNSS, por lo que procede informar desfavorablemente el PAU e instar al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

TERCERO.- Hay una última razón basada en la propia naturaleza y limitaciones legales del tipo a) de NNSS. El fundamento jurídico cuarto de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714) razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS contempladas en el art. 91 a) del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 en los siguientes términos afirmando que; " ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable."

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

Por lo tanto, del precepto citado y transcrito y de la jurisprudencia que lo interpreta se deduce la imposibilidad de que a través de un PPM se reclasifique el suelo rústico de reserva a

urbanizable al no soportarse ni tener cabida esta última clase de suelo en el instrumento de planeamiento general vigente y jerárquicamente superior del municipio.

Asimismo se insta al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

12. **BOROX. EXPTE. 027/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION "LA HIGUERUELA" (CAMPO DE GOLF), PROMOVIDO POR NATUGOLF DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L. Y PROGEA GOLF S.L.**

El presente **Informe tiene carácter preceptivo y vinculante**, conforme a lo dispuesto en los artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU.

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 **DESFAVORABLE** del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "La Higuera" (Campo de Golf), en base a las siguientes consideraciones:

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

SEGUNDO.- El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el municipio de Borox son unas Normas Subsidiarias Municipales de las reguladas en el art. 91.a) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la LS 76, en el que se establecía que: "*Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto: a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.*"

En las citadas NNSS se define el **modelo territorial** pretendido por este instrumento y, así, tanto de la MEMORIA JUSTIFICATIVA como de la NORMATIVA, es posible extraer parte de su contenido del que se deduce la configuración del modelo establecido. Como ejemplo se citan los siguientes:

- En la página 60 de las NNSS sobre la memoria justificativa se recoge que "*La finalidad de las presentes Normas Subsidiarias consisten en clasificar suelo en urbano, no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y fijando normas de protección del suelo no urbanizable*". Página 66: "*Estas Normas Subsidiarias, dividen el Término Municipal en tres zonas, que corresponden al Suelo Urbano, a la Zona de Protección y al Suelo No Urbanizable*". En atención al mismo en la página 74 de la memoria se justifica la clasificación del suelo del término municipal en suelo urbano, no urbanizable y no urbanizable especialmente protegido.
- Por otra parte en la página 76 de la normativa sólo se permite el desarrollo urbanístico del suelo urbano mediante planes especiales o estudios de detalle.
- En cuanto a la tipología de edificación, en la página 92 de la normativa sobre TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN se establece que "*será obligatoria la edificación aislada, pudiendo admitirse la apareada cuando exista autorización del propietario colindante y el proyecto se realice conjuntamente.*"
- En la página 61 de las NNSS se recoge que: "*Se ha tratado de salvaguardar al máximo la conservación del medio físico y el carácter agrícola del pueblo, conservando como zonas no urbanas todos los terrenos con cultivos y creando zonas de protección en arbolados y regadíos.*"

Por otra parte, en la página 69, art. 3 sobre **REVISIÓN** se establece que “las Normas Subsidiarias de Borox se revisarán en los siguientes supuestos: b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 2.200 habitantes. c) Siempre que, pasados 4 años desde su aprobación definitiva, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión.”

En resumen, a la vista de lo expuesto en los antecedentes y, por tanto, de las dimensiones, parámetros y características del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia es posible afirmar que, por un lado, la ordenación pretendida por el mismo desborda claramente el modelo territorial previsto en el planeamiento vigente encubriendo una verdadera revisión del mismo que vulneraría los artículos 37.3.a), 40.1 TRLOTAU, 57.2 RP y 13.1.a) RSR en caso de aprobarse y, por otro, que, al mismo tiempo, concurren las causas de revisión citadas en las letras b) y c) del art. 3.2 de la normativa del NNSS, por lo que procede informar desfavorablemente el PAU e instar al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

TERCERO.- Hay una última razón basada en la propia naturaleza y limitaciones legales del tipo a) de NNSS. El fundamento jurídico cuarto de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714) razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS contempladas en el art. 91 a) del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 en los siguientes términos afirmando que; “ *... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.*”

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

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

Asimismo se insta al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

13. BOROX. EXPTE. 275/06 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL AREA DE REPARTO "CIUDAD LINEAL", PROMOVIDO POR PARDAVI, S.L.

El presente **Informe tiene carácter preceptivo y vinculante**, conforme a lo dispuesto en los artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU.

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 **DESFAVORABLE** del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial de Mejora y Anteproyecto de Urbanización de Area de Reparto "Ciudad Lineal", en base a las siguientes consideraciones:

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

SEGUNDO.- El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el municipio de Borox son unas Normas Subsidiarias Municipales de las reguladas en el art. 91.a) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la LS 76, en el que se establecía que: "*Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto: a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.*"

En las citadas NNSS se define el **modelo territorial** pretendido por este instrumento y, así, tanto de la MEMORIA JUSTIFICATIVA como de la NORMATIVA, es posible extractar parte de su contenido del que se deduce la prefiguración del modelo establecido. Como ejemplo se citan los siguientes:

- En la página 60 de las NNSS sobre la memoria justificativa se recoge que "*La finalidad de las presentes Normas Subsidiarias consisten en clasificar suelo en urbano, no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y fijando normas de protección del suelo no urbanizable*". Página 66: "*Estas Normas Subsidiarias, dividen el Término Municipal en tres zonas, que corresponden al Suelo Urbano, a la Zona de Protección y al Suelo No Urbanizable*". En atención al mismo en la página 74 de la memoria se justifica la clasificación del suelo del término municipal en suelo urbano, no urbanizable y no urbanizable especialmente protegido.
- Por otra parte en la página 76 de la normativa sólo se permite el desarrollo urbanístico del suelo urbano mediante planes especiales o estudios de detalle.
- En cuanto a la tipología de edificación, en la página 92 de la normativa sobre TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN se establece que "*será obligatoria la edificación aislada, pudiendo admitirse la apareada cuando exista autorización del propietario colindante y el proyecto se realice conjuntamente.*"
- En la página 61 de las NNSS se recoge que: "*Se ha tratado de salvaguardar al máximo la conservación del medio físico y el carácter agrícola del pueblo, conservando como zonas no urbanas todos los terrenos con cultivos y creando zonas de protección en arbolados y regadíos.*"

Por otra parte, en la página 69, art. 3 sobre **REVISIÓN** se establece que "las Normas Subsidiarias de Borox se revisarán en los siguientes supuestos: b) Cuando la población residente de hecho en el municipio supere los 2.200 habitantes. c) Siempre que, pasados 4 años desde su aprobación definitiva, el Ayuntamiento estime que existe alguna circunstancia objetiva no prevista que haga aconsejable su revisión."

En resumen, a la vista de lo expuesto en los antecedentes y, por tanto, de las dimensiones, parámetros y características del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia es posible afirmar que, por un lado, la ordenación pretendida por el mismo desborda claramente el modelo territorial previsto en el planeamiento vigente encubriendo una verdadera revisión del mismo que vulneraría los artículos 37.3.a), 40.1 TRLOTAU, 57.2 RP y 13.1.a) RSR en caso de aprobarse y, por otro, que, al mismo tiempo, concurren las causas de revisión citadas en las letras b) y c) del art. 3.2 de la normativa del NNSS, por lo que procede informar desfavorablemente el PAU e instar al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

TERCERO.- Hay una última razón basada en la propia naturaleza y limitaciones legales del tipo a) de NNSS. El fundamento jurídico cuarto de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 04 de mayo de 1988 (RJ1988/3714) razona sobre la naturaleza, objeto y limitaciones de las NNSS contempladas en el art. 91 a) del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 en los siguientes términos afirmando que; “ ... de ello se infiere que en las Normas del apartado a) no es posible clasificar el suelo como urbanizable, pues para ese cometido se han de redactar unas Normas de las explicadas en el apartado b), ya que las primeras, de objeto limitado, plasmado en el artículo 92 del citado Reglamento, se caracterizan porque no se realiza en ellas una verdadera y plena clasificación del suelo, sino que se aplican simplemente los criterios predeterminados por la Ley para la clasificación del suelo, en los Municipios sin Plan general, de modo que han de limitarse a delimitar el suelo urbano con arreglo a lo dispuesto en el art. 81 de la Ley del Suelo, quedando como categoría residual el suelo no urbanizable.”

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

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

Asimismo se insta al Ayuntamiento de Borox a que se dote del correspondiente POM.

14. HORMIGOS. EXPTE. 118/07 PL PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION SOBRE EL SECTOR LOS OLIVONES, PROMOVIDO POR GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTINEZ RETAMERO, S.A. (GRUPO EDIMAR, 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** emitir

Informe **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:

1. Consta en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 3 de junio de 2009 del Estudio Hidrológico correspondiente al Arroyo Casasola, requiriéndose no obstante obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la realización de obras en la zona de policía del cauce conforme al art. 9 RDPH.
2. Se deberá completar el plano de afecciones según los informes sectoriales de aplicación, completando el plano de los usos y cesiones, en su caso, e identificando todos los elementos que afectan al ámbito, en concreto el elemento que cruza transversalmente el sector a modo de camino y que se representa incluso en los planos de Normas Zonales y parcelación indicativa.
3. Se aportará y justificará, en su caso, los coeficientes correctores de los usos que falten, en concreto, para el uso residencial con protección pública.

4. Se establecerá y justificará el número de plazas de aparcamiento en viario, dado que las propuestas no alcanzan las exigencias mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, en aplicación del art. 22 del mismo.
5. Se establecerá y justificará, asimismo, el número de plazas de aparcamiento accesibles para cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
6. Se completará el Anteproyecto de Urbanización:
 - justificando el cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento, en cuanto a las dimensiones de las plazas de aparcamiento.
 - justificando el cumplimiento de la ley 1/2004 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones y en cuanto a las dimensiones de las plazas de aparcamiento accesibles.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Deberá constar en el expediente la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades.
2. En el expediente administrativo consta el informe previsto en el art. 25.4 TRLA de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se recoge que para el término de Hormigos una previsión de demanda de 2.3 l/s para el 2017, según el proyecto de ampliación de Picadas, siendo la demanda estimada para el PAU Los Olivones de 25,56 l/s, superándose de esta forma las previsiones del proyecto de ampliación y no quedando claro, por tanto, el origen del recurso. En consecuencia, **no se podrá acordar la aprobación definitiva del Programa de Actuación de Urbanizadora de referencia hasta que quede fehacientemente garantizado mediante informe del organismo de cuenca al efecto la suficiencia del recurso hídrico para cubrir la demanda generada por la actuación urbanizadora.** Igualmente, antes de la aprobación definitiva del Programa, se deberá aportar al expediente informe totalmente favorable por la Consejería de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de las medidas vinculantes y necesarias contenidas en la Evaluación Ambiental Preliminar de 2 de julio de 2009.
3. **Antes de la aprobación del PAU por el Ayuntamiento se deberá incorporar al expediente informe de conformidad de la Dirección General de Evaluación Ambiental con la Evaluación Ambiental Preliminar de fecha 2 de julio de 2009.**
4. Se deberá obtener el informe favorable del Servicio de Carreteras correspondiente de la Diputación, respecto a la viabilidad del acceso al sector por la rotonda prevista.
5. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.
6. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

1. En la proposición jurídico económica se deberá tener en cuenta con relación a la oferta de monetización del aprovechamiento urbanístico de cesión municipal que la Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, ha derogado el apartado 11.4 TRLOTAU. Puesto que en el apartado d.3

sobre el proyecto de reparcelación se hace referencia a los coeficientes de homogeneización, se deberá concretar el que se aplica al aprovechamiento de cesión municipal para obtener la edificabilidad que se destinará a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. En la propuesta de convenio II sobre GARANTÍAS se deberá completar el texto añadiendo las características del aval siguientes: 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), por lo que se deberá corregir el apartado E sobre EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
3. Se completará el contenido necesario de la propuesta de convenio con las penalizaciones como exige el art. 110.4.4.2 TRLOTAU, sirviendo de contenido mínimo las previstas en el art 196 del LCSP.
4. Respecto a la posibilidad prevista en la estipulación sobre GARANTÍAS se deberá tener en cuenta la redacción del art. 102.3 del TRLOTAU en la redacción dada por la Ley 2/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, debiendo corregir la misma para ajustarse a la redacción legal en materia de simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.
5. Se deberá especificar en la propuesta de convenio la aportación suplementaria al PMS como consecuencia de la reclasificación en virtud de lo dispuesto en el art. 39.4 TRLOTAU y se concretará la edificabilidad que derive del aprovechamiento de cesión municipal teniendo en cuenta el coeficiente de homogeneización que se distinga para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

1. 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 económica 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. “*
2. Esta Modificación Puntual computa a efectos de lo que establece el artículo 40 TrLOTAU en la redacción operada por la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2.009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo mediante (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”. La Comisión Provincial, por

unanimidad de sus miembros, recomienda instar al Ayuntamiento de Hormigos la incoación de la revisión de su planeamiento general para adecuarlo a las exigencias normativas vigentes así como a las nuevas necesidades del municipio.

3. Deberá aportarse Certificado de haber realizado la comunicación de información pública a los titulares catastrales, o copias compulsadas con acuse de recibo.
4. Deberá aportarse Certificado del Ayuntamiento respecto a los informes de saneamiento y abastecimiento, firmados por el Arquitecto Municipal, que acrediten que ni el abastecimiento ni el saneamiento al sector va a perjudicar al servicio de éstos en el resto del municipio.

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

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.

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

15. SESEÑA. EXPTE. 184/08 PL MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL S.A.U. EL QUIÑON, PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE SESEÑA.

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

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

1. Al afectar la modificación a zonas verdes, previamente a la aprobación del expediente se requiere informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, según el art. 39.3 TRLOTAU y 120.5 RP y dictamen igualmente favorable del Consejo Consultivo, art. 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 59.9.e) Ley 11/2003.
2. Actualmente está en tramitación la modificación del Plan Especial de Infraestructuras que fue informado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 03 de octubre de 2005, sin que la citada modificación se haya aprobado definitivamente. Puesto que el objeto de la misma era precisamente adaptar las actuaciones inicialmente previstas en

el PEI a las resoluciones sobre viabilidad de obras y trazados de infraestructuras, se considera que deberá aprobarse con carácter previo la modificación puntual del PEI a la modificación puntual del Plan Parcial de Mejora que se informa y que pretende la adecuación de la ordenación como consecuencia del desplazamiento de la LAT de 400 Kv que atraviesa el Sector al límite sur del mismo.

3. En la citada modificación del Plan Especial de Infraestructuras se calificaba una banda de 30 metros de anchura como Sistema General de Protección de Infraestructuras que en la modificación del Plan Parcial de Mejora se reduce a 22 metros, dependiendo de la misma el cumplimiento de la dotación para Sistemas Generales y Espacios Libres, por lo que se deberá certificar y justificar por Red Eléctrica de España y por el Ayuntamiento expresamente la zona de protección que corresponde a una línea de las características de la que se desplaza y tenerse en cuenta en el documento de modificación del Plan Especial de Infraestructuras.
4. Se deberán obtener e incorporar al expediente el informe de la Consejería de Educación conforme al anexo IV del Reglamento de Planeamiento sobre conformidad con las nuevas parcelas destinadas a equipamiento educativo (parcelas EE1, EE2, EE3, EE4, EE7 y EE9) y deportivo puesto que la modificación puntual afecta a las parcelas calificadas por el PPM como dotacional educativo y deportivo.
5. Se deberá recabar e incorporar al expediente informe de la Consejería de Agricultura por las afecciones que se pudieran producir a la vía pecuaria (Cordel de Merinas) que linda con el límite sur del Sector al que se desplaza la línea de alta tensión.
6. Se deberán subsanar las discrepancias entre la información literal y digital con la información gráfica de la modificación puntual relacionada con la diferente calificación de las parcelas ZV 12 que en planos figura como zona verde y en la documentación escrita como sistema general y la parcela SG 6 y 7 en la documentación escrita que en planos figura como ZV 13 y 14.
7. Aunque la literalidad de los art. 138 y 139 del RP sólo contemple como manifestación del derecho de participación de los particulares el trámite de información pública que consta realizado en el expediente, debido a la naturaleza de la propia modificación y a lo que conlleva, se considera que el citado trámite de información pública debe complementarse con el otorgamiento de trámite de audiencia a los interesados afectados por la modificación de la ordenación, correspondiendo al Ayuntamiento su identificación y notificación individual.
8. Se deberá garantizar en la modificación del PPM que la puesta en carga de las viviendas al ritmo de 2000 anuales marcado por la Dirección General de Agua vaya acompañado de la efectiva urbanización e implantación de las zonas verdes que les corresponde y en el lugar más acorde para su disfrute a la vista del desequilibrio que se produce entre las zonas verdes calificadas en una y otra fase, de forma que se garantice la implantación de zonas verdes incluidas en la fase II para prestar servicio a parcelas de fase I manteniendo el cumplimiento en la dotación del estándar en el tiempo durante la puesta en carga de las viviendas.
9. Se deberá acompañar conforme al art. 39.9 TRLOTAU un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.
10. Se tendrá en cuenta que los usos dotacionales privados consumen aprovechamiento lucrativo y que el espacio bajo cubierta computa a partir de 1,5 metros.
11. Se deberá revisar la redacción del art. 4.2.3. de Zona 7 ESPACIOS LIBRES.

12. Se deberá justificar tanto literal como gráficamente el cumplimiento del estándar de aparcamientos como resultado de aplicar los distintos grados de ordenanzas a las parcelas incluidas en la fase II conforme al art. 22 RP.
13. Se mantendrá el parámetro de densidad de viviendas máxima por parcela.
14. Al resultar también afectado por la modificación el proyecto de Reparcelación, por tanto este, una vez aprobado el planeamiento, deberá ser ajustado a sus determinaciones.

D. José Manuel González, actuando como vocal de la Comisión por la Delegación de Educación y Ciencia, solicita que conste en Acta que a petición suya desea se formule pregunta al Ayuntamiento de Seseña relativa al siguiente extremo: ¿que sujeto jurídico va a sufragar los costes de las actuaciones que precisa la modificación del Plan Parcial promovida por dicho Consistorio?

Previamente a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

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

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

SUELO RÚSTICO

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

16-VILLANUEVA DE ALCARDETE. EXPTE. 59/08 SNU PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS, PROMOVIDO POR JARAMBEL, 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 **JARAMBEL, S.L.** para la instalación de **PLANTA DE TRITURACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ÁRIDOS**, en finca de superficie total de **673.611 m²**, localizada en el municipio de **VILLANUEVA DE ALCARDETE, Polígono 21, parcela 33, 34 y 88**, 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 Provinciales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables y al cumplimiento de los condicionantes impuestos en los mismos, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

Debe solicitarse informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural relativo a la afección a vías pecuarias.

Debe solicitarse nuevo informe a la Delegación Provincial de Cultura relativo a la afección al patrimonio histórico.

La calificación urbanística se entiende otorgada para la explotación cuyo perímetro está determinado por la resolución de 02-03-06 de la Dirección General de Evaluación Ambiental (publicada en D.O.C.M. nº 71 de 04/04/06).

La superficie de terrenos a replantar será la fijada por el promotor en la propuesta de Replantación presentada, aunque esta superficie nunca será inferior a 339.805,5 m² superficie correspondiente a la mitad de la total de la finca, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

El Plan de Replantación referido quedará condicionado a las determinaciones que pudiera imponer la Declaración de Impacto Ambiental o la Resolución del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio ambiente.

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

17-NAMBROCA. EXPTE. 94/08 SNU. PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN, PROMOVIDO POR HORMIGONES EL OLIVO, 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 EL OLIVO, S.L.** para la instalación de **PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN**, en finca de superficie total de **325.203 m²**, localizada en el municipio de **NAMBROCA, Polígono 18, parcela 33**, ya que no se considera debidamente acreditada la necesidad de emplazar esta actividad en suelo rústico. Según el artículo 23.1 del Reglamento de Suelo Rústico, dicha necesidad se basa en la conurrencia de dos razones:

Primera, que su normativa reguladora exija el alejamiento del núcleo de población y, segunda, que se dé la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud a insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, establece en su artículo 4 que, en todo caso, las actividades que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo. La actividad de fabricación y distribución de hormigón se considera como una actividad molesta (así consta en el Informe de la Comisión de Saneamiento). Por tanto, no se da el supuesto establecido en el Reglamento de Suelo Rústico relativo a la exigencia de alejamiento del núcleo de población.

Asimismo, la circular de la Dirección General de Urbanismo de 16 de abril de 2009 informa del carácter restrictivo y excepcional de las autorizaciones de actividades industriales en suelo rústico, sobre la base de pronunciamientos del Tribunal Supremo (en concreto, la S.T.S. de 19 de mayo de 2008), lo que resulta acorde al contenido del vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, modificado por Ley 2/2009, de de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, y el Reglamento de Suelo Rústico.

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

18-LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN. EXPTE. 004/09 SNU GASOLINERA, PROMOVIDO POR HIJOS AGUADO Y RIVERA, 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 **HIJOS DE AGUADO Y RIVERA, S.L.** para la instalación de **GASOLINERA**, en finca de **5.813 m²**, con una superficie construida de **1.072 m²**, localizada en el municipio de **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRAN, Parcelas 19 y 20 del polígono 27**, 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 POM del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la modificación del proyecto técnico incluyendo los innovaciones incluidas en el ANEXO AL PROYECTO VISADO y 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.

La superficie de terrenos a replantar será la fijada por el promotor en la propuesta de Replantación presentada, aunque esta superficie nunca será inferior a **2.906 m²** superficie correspondiente a la mitad de la total de la finca, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

El Plan de Replantación referido quedará condicionado a las determinaciones que pudiera imponer la Declaración de Impacto Ambiental o la Resolución del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio ambiente.

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

19-SAN BARTOLOMÉ DE LAS ABIERTAS. EXPTE. 098/09 SNU PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR COMPAÑÍA FOTOVOLTAICA 10 CM, 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 **COMPAÑÍA FOTOVOLTAICA 10 CM, S.A.** para la instalación de **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA**, en finca de superficie total de **215.824 m²**, localizada en el municipio de **SAN BARTOLOMÉ DE LAS ABIERTAS, Polígono 9, parcela 13** con una superficie ocupada aproximada de **54.000 m²** y construida de **930 m²**, 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 Provinciales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables y al cumplimiento de los condicionantes impuestos en los mismos, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La actividad cuenta con un informe de evaluación ambiental anterior a la Ley 4/2007.

Deberá solicitarse nuevo informe a la Consejería de Industria, energía y medioambiente. Asimismo deberá solicitarse nuevo informe a la Consejería de Cultura.

El proyecto incluye usos y edificaciones que no pueden considerarse subsidiarios de la actividad. La calificación urbanística se entiende referida a los elementos enumerados en el punto 2.

La superficie de terrenos a replantar será la fijada por el promotor en la propuesta de Replantación presentada, aunque esta superficie nunca será inferior a **107.912 m²** superficie correspondiente a la mitad de la total de la finca, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

El Plan de Replantación referido quedará condicionado a las determinaciones que pudiera imponer la Declaración de Impacto Ambiental o la Resolución del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio ambiente.

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.

Ruegos y preguntas

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



Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU
JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE



LA SECRETARIA DE LA CPOTU
TERESA ESTEBAN PERONA