

ASISTENTES

ACTA Nº 4  
COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2010

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

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

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

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

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

D. JOSE Mª MARQUEZ MORENO (COACM).

D. CARMEN MUÑOZ PEREZ (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).

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

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

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

INVITADA:

DÑA. MARIA CARMEN GARCÍA MUÑOZ (JEFE SERVICIOS DE ASUNTOS JURIDICOS DE LA CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

En Toledo, siendo las 9:40 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior**

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 30 de marzo de 2010, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de marzo de 2010.

## **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

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

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

#### **2. SEGURILLA .EXPTE. 015/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DE LAS NN.SS.: REDELIMITACION DEL LIMITE DE SUELO URBANO EN LA ZONA NORTE DEL MUNICIPIO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SEGURILLA.**

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

**1.- Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual**, supeditando dicha aprobación definitiva, en su eficacia, a la mera formalización documental de las siguientes correcciones:

- Se deberá corregir la discrepancia sobre la superficie total del ámbito indicada en el apartado 1.2 de la memoria, ya que no coincide con la superficie reflejada a efectos del cálculo de las cesiones, ni en la documentación gráfica.
- Se detallará en el plano de usos y superficies las superficies destinadas a uso residencial correspondientes a las dos parcelas ordenadas en el ámbito.
- La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se aportará en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas.
- Se deberá aportar informe de la Delegación Provincial de Cultura a los efectos del art. 20 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha.

2.- Delegar en el Delegado Provincial en Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

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

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

#### **3. LAYOS. EXPTE 113/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION "PALACIO DE LAYOS", EN EL PARAJE "CUARTEL GRANDE" POLIGONO 01, PARCELA 100 CR. PROMOVIDO POR URBANIZACION PALACIO DE LAYOS, S.L.**

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

## **ANTECEDENTES.-**

**Planeamiento.** NNSs aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11/04/1996.

**Población.** 484 habitantes según INE 2009.

**Objeto.** El Plan Parcial de Mejora integrado en la Alternativa Técnica que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 33.690,48 m<sup>2</sup> clasificado actualmente como suelo rústico de reserva conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1 a) TRLOTAU para uso global residencial con una densidad de 21 viv/ha y aprovechamiento tipo de 0,368 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la construcción de 61 viviendas unifamiliares.

**Superficie.** 33.690,48 m<sup>2</sup>

**Situación.** Norte: Camino de la Almanta (camino de burguillos).  
Sur: Parcela nº 99 y parcela nº 113 del polígono 1 del catastro de rústica.  
Este: Camino  
Oeste: Parcela 101 del polígono 1 del catastro de rústica.

**Sistema.** Gestión indirecta. Agente urbanizador Residencia Palacio de Layos, S.L

## **TRAMITACIÓN.-**

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Layos ha sido el previsto en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU, destacando del mismo, en resumen, los siguientes trámites:

### **Consulta previa de Viabilidad:**

Consta en el expediente Acta de la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Layos celebrada el día 19 de diciembre de 2005 donde se acuerda DECLARAR VIABLE dicha actuación urbanizadora.

### **Trámite de información pública:**

Consta la realización del trámite de información pública con fechas: publicación en El Día de Toledo 18/10/2006 y DOCM nº 204 de 03/10/2006.

Se acompaña Certificado de la Sra. Secretaria interventora del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones a la alternativa técnica de fecha 04/01/2007.

### **Acto de apertura de plicas:**

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 11 de enero de 2007.

### **Informes sectoriales:**

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

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 23 de agosto de 2005 donde se indica que es necesario que se someta el proyecto a un procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar, además se indica *“En materia de medio natural, se hace constar*

*que el conjunto del término municipal está considerado como área de dispersión del águila imperial, de acuerdo con el Decreto 257/2003... no se considera en este caso como una actuación que conlleve afecciones negativas directas para la especie, independientemente de que sería deseable contar con una planificación general del término municipal en la que se contemplen las previsiones globales de crecimiento del municipio”*

- Informe de la Consejería de Agricultura de fecha 20 de febrero de 2007 donde se indica “... no encontramos inconveniente desde el punto de vista agronómico, en modificar las limitaciones impuestas a esta categoría de suelo, que fueron merecedoras en su día de tal protección, debido a la evolución operada en la condiciones socio-económicas de la zona y a la alteración de su uso”.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 12 de junio de 2007 donde se realizan varias observaciones con referencia a la Accesibilidad del proyecto.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, sobre saneamiento y depuración de fecha 06 de marzo de 2007, donde informa que sobre este asunto debe pronunciarse Mancomunidad del Río Guajaráz que es la que presta suministro al municipio. No consta informe de esta entidad.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, sobre abastecimiento de fecha 06 de marzo de 2007, donde informa que sobre este asunto debe pronunciarse la entidad explotadora de la depuradora que recoja el vertido. No consta informe de esta entidad.

**No consta en la expediente ningún otro informe.**

Según las NNSS, la parcela objeto de proyecto está incluida en el ámbito del yacimiento “El Viscaino”.

**Aprobación inicial:**

Consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2007 sobre aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial “El Palacio de Layos”, por el Ayuntamiento de Layos en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 y sobre elección de la única proposición jurídico-económica presentada por Residencial Palacio de Layos S.L.

**DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-**

Del PP se extraen los siguientes datos:

| <b>FICHA URBANÍSTICA SECTOR “PALACIO DE LAYOS”</b>        |   |
|---|---|
| CLASE DE SUELO  | No urbanizable común                                |
| PLANEAMIENTO GENERAL                                      | PAU   |
| PLANEAMIENTO DE DETALLE                                   | Plan Parcial y PU                                   |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN                                      | Proyecto de Reparcelación                           |
| INICIATIVA  | Privada   |
| SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO                          | 33.690,48 m <sup>2</sup>                            |
| <b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b> |   |
| USO CARACTERÍSTICO  | Residencial unifamiliar aislada, adosada y pareada. |
| USO COMPATIBLE  | Comercial, terciario, hotelero, espacio libres,     |

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
|                              | talleres artesanales, almacenamiento |
| APROVECHAMIENTO TIPO         | 0,368 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| DENSIDAD                     | 21 viv. Ha.                          |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS | Equipamiento – 86,75 m <sup>2</sup>  |
|                              | Red viaria - 6.710,12 m <sup>2</sup> |
|                              | Zona verde – 3.369,05 m <sup>2</sup> |
|                              | Dotacional - 2.822,95 m <sup>2</sup> |
| <b>OTRAS DETERMINACIONES</b> |                                      |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS   | 61 viviendas                         |
| NÚMERO DE HABITANTES         | 3,5 hab./vivienda                    |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR         | 20.701,61 m <sup>2</sup>             |

### **PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAYOS**

El planeamiento general vigente en Layos son unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU en fecha 11/04/1996.

El citado instrumento de planeamiento clasifica el suelo del municipio como Suelo Urbano, Suelo apto para la Urbanización o Urbanizable y Suelo No Urbanizable distinguiendo zonas de protección.

Entre los OBJETIVOS del planeamiento se indican:

*“Objetivos en relación con el término: Incentivar la implantación de nuevas áreas residenciales, apoyadas en la comunicación por la carreteras 781, y en relación con la Autovía Madrid-Toledo muy próxima al municipio.*

*Proteger las explotaciones agrarias del término, que se encuentra cultivado casi en su totalidad, con medidas que eviten la proliferación de un minifundismo por debajo de un umbral de rentabilidad y productividad.*

*Potenciar al crecimiento Residencial en base al flujo poblacional que soporta el municipio.*

*De igual manera habrá de ser la potenciación de los valores naturales y paisajísticos del término...”*

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 280 habitantes (INE 1991), sin realizar previsiones expresas.

Según datos el INE 2009, la población de Layos se estima en 484 habitantes.

#### **Nº de viviendas en 1996**

|                       | Nº viviendas          |
|-----------------------|-----------------------|
| Vivienda Principal    | 87                    |
| Vivienda Secundaria   | 70                    |
| Viviendas desocupadas | 22                    |
| Otros                 | 3                     |
| <b>TOTAL</b>          | <b>182 viviendas.</b> |

### Suelo urbanizable previsto

| SECTOR       | USO                      | SUPERFICIE                     | VIVIENDAS<br>aprox.   |
|--------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Sector este  | Residencial              | 60.200 m <sup>2</sup>          | 150                   |
| Sector oeste | Residencial              | 120.625 m <sup>2</sup>         | 370                   |
| Sector única | Residencial – campo golf | 2.350.000 m <sup>2</sup>       | 750                   |
| <b>TOTAL</b> |                          | <b>2.530.825 m<sup>2</sup></b> | <b>1270 viviendas</b> |

Hay constancia en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayto. de Layos integrados por PPM que pretenden la reclasificación de suelo rústico para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

| Expediente                   | Denominación                  | Nº viviendas | Habitantes<br><br>p<br>o<br>t<br>e<br>n<br>c<br>i<br>a<br>l<br>e<br>s | Sup. bruta                   |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|---|------------------------------|
| 214/06 SNU                   | PAU EL MAJUELÓN               | 569          | 1707  | 220641 m <sup>2</sup>        |
| 216/06 SNU                   | PAU LA RABELA                 | 95           | 285   | 40364 m <sup>2</sup>         |
| 217/06 SNU                   | PAU CERRO DE LAS CLAUDIAS     | 521          | 1563  | 211579 m <sup>2</sup>        |
| 113/07SNU                    | PAU PALACIO DE LAYOS          | 61           | 183   | 33690 m <sup>2</sup>         |
| 124/07SNU                    | PAU OLIVAR DE LA ROSA         | 70           | 210   | 39681 m <sup>2</sup>         |
| Según informe Medio Ambiente | PAU EL CERRÓN (PL/OT/TO/1303) | 520          | 1560  | 50000 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>                 |                               | <b>1836</b>  | <b>5508</b>   | <b>595 955 m<sup>2</sup></b> |

Los expedientes 214/06 SNU, 216/06 SNU y 217/06 SNU tiene informe desfavorable emitido por la CPOTU en sesión de fecha 23 de diciembre de 2008.

El Programa de Actuación Urbanizadora EL CERRÓN actualmente se encuentra en tramitación en la Consejería de Medio Ambiente y propone la tipología de multifamiliar de 4 alturas y una densidad residencial de 98 viviendas por hectárea cuando el resto de sectores prevé tipologías de unifamiliar y densidad en torno a 20 viviendas por hectárea.

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

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

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

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

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

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

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

La STS de 12/02/1985: “... la revisión consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la

*elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan revisado, ...”*

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

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

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

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

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

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

La STS de 20/05/2003: “Además esta Sala ha tenido recientemente ocasión de declarar que la aprobación simultánea o sucesiva de diferentes modificaciones del planeamiento urbanístico

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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

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

El documento presentado de Modificación Puntual de Normas, en el apartado “Justificación de la Modificación” se indica:

*“Una de las determinaciones que debe incluir todo instrumento de planeamiento general, como son las Normas Subsidiarias, es la clasificación del suelo existente en el término municipal en función de las expectativas urbanísticas y políticas de crecimiento que se barajen en un ciclo de tiempo más bien amplio (art. 19.2 del Reglamento de Planeamiento), con lo que dichos Planes han de hacer una previsión con el fin de dotar al municipio de las diferentes categorías de suelos (urbano, urbanizable y rústico).*

*Es a la hora de determinar que suelo debe clasificarse como urbanizable donde la Administración actuante marca su política y previsión urbanística “en función tanto de la idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal” (art. 106.2 Reglt. de Planeamiento).*

*La proximidad al casco urbano de la parcela 100 del polígono 1 de rústica, en la que se sitúa el suelo que se pretende reclasificar, y la expansión lógica de la trama urbana en aras a atender a la demanda inmobiliaria existente en el municipio, hacen que los criterios urbanísticos recogidos en las NN.SS. de Layos en el año 1.996 hayan de ser modificados.*

*Por ello esta Corporación Municipal entiende que la clasificación que corresponde a los terrenos objeto de esta modificación ha de ser la de urbanizable en atención a su cercanía al suelo urbano y su potencialidad inminente de ser integrados en un*

*desarrollo urbanístico, en concreto dentro de un uso residencial de baja densidad, todo ello apoyado en el escaso valor agrario de dichos terrenos.*

*En los planos que se adjuntan se plasman la nueva delimitación del suelo con la inclusión del suelo ya transformado en urbanizable, fijándose para dicho sector los parámetros urbanísticos que en el apartado quinto se indican.”*

Debemos considerar además la localización de este tipo de suelo que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se sitúa una franja de terreno que seguiría clasificado como suelo no urbanizable entre el suelo urbano más próximo y la actuación propuesta, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano.

De la comparación de las determinaciones contenidas en las NNSS vigentes con los derivados de la valoración conjunta de los Programas de Actuación Urbanizadora con PPM que reclasifican suelo rústico de reserva en términos de superficie de suelo urbanizable, de número de viviendas y de habitantes se deduce que la agregación de estos últimos supone alcanzar las 1836 viviendas (frente a las 1270 viviendas previstas en NNSS) y los 5508 habitantes (frente a los 3.810 habitantes previstos a razón de 3 habitantes por vivienda para las 1270 previstas en las NNSS en suelo urbanizable) por lo que se considera que se está alterando el modelo de ocupación definido en las NNSS.

Por otra parte, las NNSS con referencia a los supuestos de revisión recoge que:

*“Si bien la vigencia de las NNSS es de carácter indefinido, se deberá efectuar revisión de las mismas en caso de darse determinadas circunstancias que así lo aconsejen, de acuerdo con las previsiones del TRLS 1992. Podrán modificarse las normas sólo cuando la variación de alguna de las determinaciones no altera la coherencia entre previsiones y ordenación, de tal forma que se haga necesaria una revisión global o total de las mismas.”*

De los datos citados anteriormente se concluye la situación de revisión en que se encuentran las NNSS vigentes dado que las previsiones de los sectores delimitados en las NNSS si se necesitara todo el suelo de los Programas de Actuación Urbanizadora tramitados y en tramitación están ampliamente superadas como resulta de la comparación entre aquéllos y éstos.

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

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

## CONSIDERACIONES:

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

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

3.- El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Layos son unas NNSS aprobadas definitivamente el 11/04/1996 que preveía la clasificación de suelo urbanizable para uso residencial de 3 sectores para un total de 2.530.825 m<sup>2</sup> (incluido el Sector del campo de golf con 2.350.000) y 1270 viviendas señalándose, entre los objetivos del planeamiento, la potenciación del *crecimiento Residencial en base al flujo poblacional que soporta el municipio*.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Layos ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 6 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 595.955 m<sup>2</sup> para 1836 viviendas y 5508 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos que superan con mucho las previsiones iniciales del planeamiento que ni siquiera se ha ejecutado en su totalidad en términos de superficie de suelo, habitantes y número de viviendas con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, de forma fraccionada el Ayuntamiento está planteando una alteración del modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones. Más aún teniendo en cuenta los habitantes actuales según datos extraídos del INE 2009 y que ascienden a 484.

4.- El documento de modificación puntual de las NNSS que acompaña al Programa de Actuación Urbanizadora recoge que *“Es a la hora de determinar que suelo debe clasificarse como urbanizable donde la Administración actuante marca su política y previsión urbanística “en función tanto de la idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal”*, citándose de esta forma el criterio de desarrollo sostenible que respecto a la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable se contiene a nivel reglamentario en el art. 106.2 RP y el relativo a la secuencia lógica del desarrollo y orden básico de prioridades señalados en los artículos 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP, que resultarían precisamente infringidos en caso de aprobarse los Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Layos a la vista del escaso desarrollo no sólo del suelo urbanizable previsto en NNSS, sino de la gran cantidad de superficie que, incluida dentro del suelo urbano, se encuentra vacante y pendiente de desarrollo, haciendo innecesaria la facultad excepcional prevista en el art. 57.2 RP sobre reclasificación de suelo rústico reconocida a los PPM.

Se debe considerar además la localización de este tipo de suelo que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se sitúa una franja de terreno que

seguiría clasificado como suelo no urbanizable entre el suelo urbano más próximo y la actuación propuesta, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano.

5.- Las NNSS, con referencia a los supuestos de revisión, recogen que *“Si bien la vigencia de las NNSS es de carácter indefinido, se deberá efectuar revisión de las mismas en caso de darse determinadas circunstancias que así lo aconsejen, de acuerdo con las previsiones del TRLS 1992. Podrán modificarse las normas sólo cuando la variación de alguna de las determinaciones no altera la coherencia entre previsiones y ordenación, de tal forma que se haga necesaria una revisión global o total de las mismas.”*

A la vista de la agregación de los datos de los distintos Programas de Actuación Urbanizadora remitidos para informe resulta la situación de revisión en que se encuentran las NNSS vigentes dado que las previsiones de los sectores delimitados en las NNSS, si se necesitara todo el suelo de los Programas de Actuación Urbanizadora tramitados y en tramitación, están ampliamente superadas como resulta de la comparación entre aquéllos y éstos.

6.- Por otra parte no hay que olvidar que ya la Consejería de Medio Ambiente en informes de mayo de 2008 emitidos por la Dirección General de Evaluación Ambiental con referencia a varias modificaciones de NNSS remitidas por el Excmo Ayuntamiento de Layos que tenían por objeto la reclasificación de suelo rústico se pronunció en los siguientes términos:

*“Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Layos – El Cerrón” (Expediente PL/OT/TO/1303). Se indica: **Se destaca que las modificaciones urbanísticas propuestas deberían considerarse globalmente dentro del planeamiento urbanístico del municipio, pues la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan de ordenación “global” impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales. Por otro lado, se deberán proponer, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, **medidas viables para crear ciudad y no urbanización**, para proveer los servicios y equipamientos necesarios, para fomentar y crear empleo en el municipio, etc., puesto que respecto a esto, únicamente se ha planteado la construcción de viviendas, sin proyectar actuaciones complementarias de carácter industrial que puedan crear empleo en el municipio. Todo esto podría provocar que los habitantes del municipio tuviesen que desplazarse a otros municipios mayores para trabajar, en transporte particular, saturando infraestructuras supramunicipales (artículo 37.3 letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha) y provocando un aumento importante en las emisiones atmosféricas de la zona.”***

*“Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Layos (Toledo) – El Majuelón, La Rabela y El Cerro de las Claudias (Exp. PL/OT/TO/1304). Se indica: **Se deberán presentar, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, alternativas de ubicación de este Sector, de forma que cohesione el casco urbano y se rellenen zonas del mismo que actualmente están sin urbanizar. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se deberá establecer que los desarrollos urbanísticos seguirán una **secuencia ordenada**, desarrollando primero las zonas del Sector más próximas al casco urbano para ir posteriormente alejándose del mismo.***

7.- La delimitación del sector no responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana incurriendo además en la prohibición prevista en el art. 24.1.c) TRLOTAU y 28.2 RP al ajustarse a límites de propiedad.

## **ACUERDO DE COMISIÓN**

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

Informar **DESAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION "PALACIO DE LAYOS", EN EL PARAJE "CUARTEL GRANDE" POLIGONO 01, PARCELA 100 CR, en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

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

**4. LAYOS. EXPTE 124/07 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UE-02B "EL OLIVAR DE LA ROSA". PROMOVIDO POR HEREDEROS DE D. ISABELO DE LA ROSA**

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

**ANTECEDENTES.-**

**Planeamiento.** NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11/04/1996.

**Población.** 484 habitantes según datos de 2009 del INE.

**Objeto.** El PPM integrado en la AT que forma parte del PAU remitido por el Ayuntamiento de Layos tiene por objeto la reclasificación como suelo urbanizable de un ámbito de 39.681,45 m<sup>2</sup> clasificado actualmente como suelo rústico de reserva conforme a la Disposición Transitoria Primera 1.1.a) y urbano de la UE-02 para la construcción de 70 viviendas unifamiliares.

**Superficie.** 39.681,45 m<sup>2</sup>

**Situación.** Norte: Parcela nº 18 del polígono 1 del catastro de rústica.  
Sur: Ramal del camino bajo de Cobisa y Parcela nº 15 del polígono 1 del catastro de rústica.  
Este: Parcela nº 18 y 16 del polígono 1 del catastro de rústica  
Oeste: Camino Bajo de Cobisa.

**Sistema.** Gestión indirecta. Herederos de Isabelo de la Rosa García.

**TRAMITACIÓN.-**

Según se deduce del expediente administrativo el procedimiento seguido por el Excmo. Ayuntamiento de Layos ha sido el previsto en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU, destacando del mismo, en resumen, los siguientes trámites:

**Consulta previa de Viabilidad:**

Consta en el expediente Acta de la sesión ordinaria del pleno del Ayuntamiento de Layos celebrada el día 19 de diciembre de 2005 por la que se acuerda DECLARAR VIABLE dicha actuación urbanizadora.

**Trámite de información pública:**

Consta la realización del trámite de información pública con fechas: publicación en el El Día de Toledo 22/08/2006 y DOCM nº 168 de 17/08/2006.

Se acompaña Certificado de la Sra. Secretaria interventora del Ayuntamiento sobre la presentación de alegaciones a la alternativa técnica de fecha 04/01/2007.

### **Acto de apertura de plicas:**

Consta el Acta de apertura de plicas celebrada el día 11 de enero de 2007.

### **Informes sectoriales:**

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

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 23 de agosto de 2005 donde se indica que es necesario que se someta el proyecto a un procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar, además se indica *“En materia de medio natural, se hace constar que el conjunto del término municipal está considerado como área de dispersión del águila imperial, de acuerdo con el Decreto 257/2003... no se considera en este caso como una actuación que conlleve afecciones negativas directas para la especie, independientemente de que sería deseable contar con una planificación general del término municipal en la que se contemplen las previsiones globales de crecimiento del municipio”*
- Informe de la Consejería de Agricultura de fecha 20 de febrero de 2007 donde se indica *“... no encontramos inconveniente desde el punto de vista agronómico, en modificar las limitaciones impuestas a esta categoría de suelo, que fueron merecedoras en su día de tal protección, debido a la evolución operada en la condiciones socio-económicas de la zona y a la alteración de su uso”*.
- Informe de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 12 de junio de 2007 donde se realizan varias observaciones con referencia a la Accesibilidad del proyecto.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas, sobre saneamiento y depuración de fecha 05 de marzo de 2007, donde informa que sobre este asunto debe pronunciarse Mancomunidad del Río Guajaraz que es la que presta suministro al municipio. No consta informe de esta entidad.
- Informe Favorable de la Consejería de Cultura de fecha 05 de octubre de 2007

**No consta en la expediente ningún otro informe.**

### **Aprobación inicial:**

Consta en el expediente certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2007 sobre aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial “El Olivar de la Rosa”, por el Ayuntamiento de Layos en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2007 y sobre elección de la única proposición jurídico-económica presentada por Herederos de Isabelo de la Rosa.

### **DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.-**

El PP recoge lo siguiente:

| <b>FICHA URBANÍSTICA SECTOR “PALACIO DE LAYOS”</b> |                      |
|--|----------------------|
| CLASE DE SUELO                                     | Urbanizable UE-02B   |
|  | No urbanizable común |

|   |  |
|---|--|
| PLANEAMIENTO GENERAL                                      | PAU  |
| PLANEAMIENTO DE DETALLE                                   | Plan Parcial y PU  |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN                                      | Proyecto de Reparcelación  |
| INICIATIVA  | Privada  |
| SUPERFICIE TOTAL AREA DE REPARTO                          | 39.681,45 m <sup>2</sup>   |
| <b>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b> |  |
| USO CARACTERÍSTICO  | Residencial unifamiliar aislada, adosada y pareada.  |
| USO COMPATIBLE  | Comercial, terciario, hotelero, espacio libres, talleres artesanales, almacenamiento   |
| DENSIDAD  | 20 viv. Ha.  |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS                              | Equipamiento – 30,83 m <sup>2</sup><br>Red viaria - 10.123,32 m <sup>2</sup><br>Zona verde – 4.024,75 m <sup>2</sup><br>Dotacional - 3.060,31 m <sup>2</sup> |
| <b>OTRAS DETERMINACIONES</b>                              |  |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS                                | 70 viviendas   |
| NÚMERO DE HABITANTES                                      | 3,5 hab./vivienda  |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR                                      | 22.442,24m <sup>2</sup>  |

### **PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAYOS**

El planeamiento general vigente en Layos son unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la CPU en fecha 11/04/1996.

El citado instrumento de planeamiento clasifica el suelo del municipio como Suelo Urbano, Suelo apto para la Urbanización o Urbanizable y Suelo No Urbanizable distinguiendo zonas de protección.

Entre los OBJETIVOS del planeamiento se indican:

*“Objetivos en relación con el término: Incentivar la implantación de nuevas áreas residenciales, apoyadas en la comunicación por la carreteras 781, y en relación con la Autovía Madrid-Toledo muy próxima al municipio.*

*Proteger las explotaciones agrarias del término, que se encuentra cultivado casi en su totalidad, con medidas que eviten la proliferación de un minifundismo por debajo de un umbral de rentabilidad y productividad.*

*Potenciar al crecimiento Residencial en base al flujo poblacional que soporta el municipio.*

*De igual manera habrá de ser la potenciación de los valores naturales y paisajísticos del término...”*

A la fecha de redacción de las NNSS, el municipio contaba con una población de 280 habitantes (INE 1991), sin realizar previsiones expresas.

Según datos el INE 2009, la población de Layos se estima en 484 habitantes.

#### Nº de viviendas en 1996

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
|                       | Nº viviendas   |
| Vivienda Principal    | 87             |
| Vivienda Secundaria   | 70             |
| Viviendas desocupadas | 22             |
| Otros                 | 3              |
| TOTAL                 | 182 viviendas. |

#### Suelo urbanizable previsto

| SECTOR       | USO                      | SUPERFICIE               | VIVIENDAS<br>aprox. |
|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Sector este  | Residencial              | 60.200 m <sup>2</sup>    | 150                 |
| Sector oeste | Residencial              | 120.625 m <sup>2</sup>   | 370                 |
| Sector única | Residencial – campo golf | 2.350.000 m <sup>2</sup> | 750                 |
| TOTAL        |                          | 2.530.825 m <sup>2</sup> | 1270 viviendas      |

Hay constancia en los archivos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la presentación de los siguientes Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo. Ayto. de Layos integrados por PPM que pretenden la reclasificación de suelo rústico para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo):

| Expediente                   | Denominación                  | Nº viviendas | Habitantes<br><br>p<br>o<br>t<br>e<br>n<br>c<br>i<br>a<br>l<br>e<br>s | Sup. bruta             |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|---|------------------------|
| 214/06 SNU                   | PAU EL MAJUELÓN               | 569          | 1707  | 220641 m <sup>2</sup>  |
| 216/06 SNU                   | PAU LA RABELA                 | 95           | 285   | 40364 m <sup>2</sup>   |
| 217/06 SNU                   | PAU CERRO DE LAS CLAUDIAS     | 521          | 1563  | 211579 m <sup>2</sup>  |
| 113/07SNU                    | PAU PALACIO DE LAYOS          | 61           | 183   | 33690 m <sup>2</sup>   |
| 124/07SNU                    | PAU OLIVAR DE LA ROSA         | 70           | 210   | 39681 m <sup>2</sup>   |
| Según informe Medio Ambiente | PAU EL CERRÓN (PL/OT/TO/1303) | 520          | 1560  | 50000 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL                        |                               | 1836         | 5508  | 595 955 m <sup>2</sup> |

Los expedientes 214/06 SNU, 216/06 SNU y 217/06 SNU tiene informe desfavorable emitido por la CPOTU en sesión de fecha 23 de diciembre de 2008.

El Programa de Actuación Urbanizadora EL CERRÓN actualmente se encuentra en tramitación en la Consejería de Medio Ambiente y propone la tipología de multifamiliar de 4 alturas y una densidad residencial de 98 viviendas por hectárea cuando el resto de sectores prevé tipologías de unifamiliar y densidad en torno a 20 viviendas por hectárea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De los fundamentos de las sentencias transcritas se deduce que:

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

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

El documento presentado de Modificación Puntual de Normas, en el apartado "Justificación de la Modificación" se indica:

*"Una de las determinaciones que debe incluir todo instrumento de planeamiento general, como son las Normas Subsidiarias, es la clasificación del suelo existente en el término municipal en función de las expectativas urbanísticas y políticas de crecimiento que se barajen en un ciclo de tiempo más bien amplio (art. 19.2 del Reglamento de Planeamiento), con lo que dichos Planes han de hacer una previsión con el fin de dotar al municipio de las diferentes categorías de suelos (urbano, urbanizable y rústico).*

*Es a la hora de determinar que suelo debe clasificarse como urbanizable donde la Administración actuante marca su política y previsión urbanística "en función tanto de la idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso*

*urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal” (art. 106.2 Reglt. de Planeamiento).*

*La proximidad al casco urbano de la parcela 100 del polígono 1 de rústica, en la que se sitúa el suelo que se pretende reclasificar, y la expansión lógica de la trama urbana en aras a atender a la demanda inmobiliaria existente en el municipio, hacen que los criterios urbanísticos recogidos en las NN.SS. de Layos en el año 1.996 hayan de ser modificados.*

*Por ello esta Corporación Municipal entiende que la clasificación que corresponde a los terrenos objeto de esta modificación ha de ser la de urbanizable en atención a su cercanía al suelo urbano y su potencialidad inminente de ser integrados en un desarrollo urbanístico, en concreto dentro de un uso residencial de baja densidad, todo ello apoyado en el escaso valor agrario de dichos terrenos.*

*En los planos que se adjuntan se plasman la nueva delimitación del suelo con la inclusión del suelo ya transformado en urbanizable, fijándose para dicho sector los parámetros urbanísticos que en el apartado quinto se indican.”*

Debemos considerar además la localización de este tipo de suelo que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se sitúa una franja de terreno que seguiría clasificado como suelo no urbanizable entre el suelo urbano más próximo y la actuación propuesta, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano.

De la comparación de las determinaciones contenidas en las NNSS vigentes con los derivados de la valoración conjunta de los Programas de Actuación Urbanizadora con PPM que reclasifican suelo rústico de reserva en términos de superficie de suelo urbanizable, de número de viviendas y de habitantes se deduce que la agregación de estos últimos supone alcanzar las 1836 viviendas (frente a las 1270 viviendas previstas en NNSS) y los 5508 habitantes (frente a los 3.810 habitantes previstos a razón de 3 habitantes por vivienda para las 1270 previstas en las NNSS en suelo urbanizable) por lo que se considera que se está alterando el modelo de ocupación definido en las NNSS.

Por otra parte, las NNSS con referencia a los supuestos de revisión recoge que:

*“Si bien la vigencia de las NNSS es de carácter indefinido, se deberá efectuar revisión de las mismas en caso de darse determinadas circunstancias que así lo aconsejen, de acuerdo con las previsiones del TRLS 1992. Podrán modificarse las normas sólo cuando la variación de alguna de las determinaciones no altera la coherencia entre previsiones y ordenación, de tal forma que se haga necesaria una revisión global o total de las mismas.”*

De los datos citados anteriormente se concluye la situación de revisión en que se encuentran las NNSS vigentes dado que las previsiones de los sectores delimitados en las NNSS si se necesitara todo el suelo de los Programas de Actuación Urbanizadora tramitados y en tramitación están ampliamente superadas como resulta de la comparación entre aquéllos y éstos.

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

Dado que el instrumento que integra la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora remitido por el Excmo Ayuntamiento Layos es un Plan Parcial a través del que se propone la innovación del planeamiento vigente (NNSS) alterando determinaciones de

ordenación estructural previstas en el art. 24.1 TRLOTAU, el informe que compete evacuar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme al art. 9.1 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se aprueban los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, tiene carácter preceptivo y vinculante de conformidad con el art. 38.3 TRLOTAU que establece que cuando los Planes Parciales comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

## **CONSIDERACIONES:**

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

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

3.- El instrumento de planeamiento general actualmente vigente en Layos son unas NNSS aprobadas definitivamente el 11/04/1996 que preveía la clasificación de suelo urbanizable para uso residencial de 3 sectores para un total de 2.530.825 m<sup>2</sup> (incluido el Sector del campo de golf con 2.350.000) y 1270 viviendas señalándose, entre los objetivos del planeamiento, la potenciación del *crecimiento Residencial en base al flujo poblacional que soporta el municipio*.

Por otra parte, el Excmo Ayuntamiento de Layos ha tramitado vía PAU que consten en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 6 expedientes que tienen por objeto la innovación de determinaciones de ordenación estructural, entre ellas, la reclasificación de suelo rústico a urbanizable de, en concreto, 595.955 m<sup>2</sup> para 1836 viviendas y 5508 habitantes potenciales a una media de 3 habitantes por vivienda.

La comparación entre los datos previstos en la redacción original de las NNSS y los agregados de los distintos PPM de los que resultan incrementos que superan con mucho las previsiones iniciales del planeamiento que ni siquiera se ha ejecutado en su totalidad en términos de superficie de suelo, habitantes y número de viviendas con lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales tomando como perspectiva la totalidad del municipio, de forma fraccionada el Ayuntamiento está planteando una alteración del modelo territorial que se deduce del planeamiento vigente, encubriéndose una verdadera revisión del planeamiento tal y como se perfila en las distintas sentencias transcritas, entendiéndose que el procedimiento adecuado es el de revisión del planeamiento y no el de sucesivas modificaciones. Más aún teniendo en cuenta los habitantes actuales según datos extraídos del INE 2009 y que ascienden a 484.

4.- El documento de modificación puntual de las NNSS que acompaña al Programa de Actuación Urbanizadora recoge que *“Es a la hora de determinar que suelo debe clasificarse como urbanizable donde la Administración actuante marca su política y previsión urbanística “en función tanto de la idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación*

*Municipal*”, citándose de esta forma el criterio de desarrollo sostenible que respecto a la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable se contiene a nivel reglamentario en el art. 106.2 RP y el relativo a la secuencia lógica del desarrollo y orden básico de prioridades señalados en los artículos 24.1.c) TRLOTAU y 19.3 RP, que resultarían precisamente infringidos en caso de aprobarse los Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Layos a la vista del escaso desarrollo no sólo del suelo urbanizable previsto en NNSS, sino de la gran cantidad de superficie que, incluida dentro del suelo urbano, se encuentra vacante y pendiente de desarrollo, haciendo innecesaria la facultad excepcional prevista en el art. 57.2 RP sobre reclasificación de suelo rústico reconocida a los PPM.

Se debe considerar además la localización de este tipo de suelo que no se ubica contiguo inmediatamente al suelo urbano del municipio, sino que se sitúa una franja de terreno que seguiría clasificado como suelo no urbanizable entre el suelo urbano más próximo y la actuación propuesta, no permitiendo la cohesión de la totalidad del casco urbano.

5.- Las NNSS, con referencia a los supuestos de revisión, recogen que *“Si bien la vigencia de las NNSS es de carácter indefinido, se deberá efectuar revisión de las mismas en caso de darse determinadas circunstancias que así lo aconsejen, de acuerdo con las previsiones del TRLS 1992. Podrán modificarse las normas sólo cuando la variación de alguna de las determinaciones no altera la coherencia entre previsiones y ordenación, de tal forma que se haga necesaria una revisión global o total de las mismas.”*

A la vista de la agregación de los datos de los distintos Programas de Actuación Urbanizadora remitidos para informe resulta la situación de revisión en que se encuentran las NNSS vigentes dado que las previsiones de los sectores delimitados en las NNSS, si se necesitara todo el suelo de los Programas de Actuación Urbanizadora tramitados y en tramitación, están ampliamente superadas como resulta de la comparación entre aquéllos y éstos.

6.- Por otra parte no hay que olvidar que ya la Consejería de Medio Ambiente en informes de mayo de 2008 emitidos por la Dirección General de Evaluación Ambiental con referencia a varias modificaciones de NNSS remitidas por el Excmo Ayuntamiento de Layos que tenían por objeto la reclasificación de suelo rústico se pronunció en los siguientes términos:

*“Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Layos – El Cerrón” (Expediente PL/OT/TO/1303). Se indica: **Se destaca que las modificaciones urbanísticas propuestas deberían considerarse globalmente dentro del planeamiento urbanístico del municipio, pues la proliferación de proyectos urbanizadores al margen de un plan de ordenación “global” impide establecer una correcta coexistencia entre el natural crecimiento de los núcleos urbanos y la conservación de los recursos naturales. Por otro lado, se deberán proponer, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, **medidas viables para crear ciudad y no urbanización**, para proveer los servicios y equipamientos necesarios, para fomentar y crear empleo en el municipio, etc., puesto que respecto a esto, únicamente se ha planteado la construcción de viviendas, sin proyectar actuaciones complementarias de carácter industrial que puedan crear empleo en el municipio. Todo esto podría provocar que los habitantes del municipio tuviesen que desplazarse a otros municipios mayores para trabajar, en transporte particular, saturando infraestructuras supramunicipales (artículo 37.3 letra a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha) y provocando un aumento importante en las emisiones atmosféricas de la zona.”***

*“Modificación Puntual Nº 3 de las Normas Subsidiarias de Layos (Toledo) – El Majuelón, La Rabela y El Cerro de las Claudias (Exp. PL/OT/TO/1304). Se indica: **Se deberán presentar, en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, alternativas de ubicación de este Sector, de forma que cohesione el casco urbano y se rellenen zonas del mismo que actualmente están sin urbanizar. En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se deberá establecer que los desarrollos urbanísticos seguirán una **secuencia ordenada**, desarrollando primero las zonas del Sector más próximas al casco urbano para ir posteriormente alejándose del mismo.***

7.- La delimitación del sector no responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana incurriendo además en la prohibición prevista en el art. 24.1.c) TRLOTAU y 28.2 RP al ajustarse a límites de propiedad.

#### **ACUERDO DE COMISIÓN**

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **PRECEPTIVO Y VINCULANTE** el PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UE-02B "EL OLIVAR DE LA ROSA", en base a las consideraciones y a la inadecuación de la ordenación del Plan Parcial al modelo territorial definido en las Normas Subsidiarias que se indican en el referido informe técnico.

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

#### **5. LAYOS. EXPTE 24/09 PL PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA U.E. 5 LAS ERAS. PROMOVIDO POR LAS ERAS DE LAYOS S.L.**

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

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

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

- El art. 24.2 RP establece que *“Las reservas de suelo para zonas verdes deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad”*, observándose que en el plano de zonificación perteneciente al PERI que, si bien la superficie destinada para este uso se encuentra ligeramente por encima del estándar, se incurre en las tres zonas en las que se reparte en el interior de la UE en la prohibición de recorrido peatonal, por lo que deberá ser objeto de modificación con el fin de que la zonificación cumpla con las características del precepto citado.
- Se deberá calcular el aprovechamiento tipo de esta área de reparto (art. 70.2 TRLOTAU) conforme al procedimiento previsto en los art. 71 TRLOTAU y 33 RP, indicando y justificando los coeficientes de ponderación para cada uno de los usos pormenorizados previstos en el PERI (residencial libre, vivienda protegida y dotacional privado) en los términos de los artículos 72 TRLOTAU y 34 RP.
- Se debe concretar la cesión del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento como participación en las plusvalías grafiándolo en planos y señalando la edificabilidad convertida de la vivienda protegida y los metros de suelo de las parcelas en que se vaya a materializar.
- Las Ordenanzas deberán concretar los parámetros previstos en los art. 20 y 46 RP.
- Se aportará la ficha de la unidad prevista en el art. 91.2.g) RP totalmente corregida conforme a lo indicado.

- En cuanto al proyecto de urbanización se aportarán cuadros de precios descompuestos.

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

- Se deberá aportar informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre las reservas necesarias para centros docentes y deportivos que se ajustará a lo establecido en los anexos IV y V del RP.

#### **EN CUANTO A LAS PLICAS.**

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

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

**Debido a las precisiones que se deberán realizar, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

## **SUELO RÚSTICO**

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

#### **6. VALMOJADO EXPTE. 001/10 SNU. AMPLIACION DE MATADERO, PROMOVIDO POR MATADERO FRIGORIFICO DE VALMOJADO, SA**

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

**INFORMAR FAVORABLEMENTE** los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **MATADERO FRIGORIFICO DE VALMOJADO, S.A.** para la instalación de **AMPLIACION DE MATADERO**, en finca de **7.320,00 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **VALMOJADO**, por adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el art. 67 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en relación con el art. 172, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento

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

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

#### **7. LA IGLESUELA. EXPTE. 119/06 SNU. CENTRO GERIATRICO. PROMOVIDO POR PROMOCIONES JACASAN, 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 **PROMOCIONES JACASAN, S.L.** para la construcción de **CENTRO GERIATRICO**, en finca de superficie total de 24.974,19 m<sup>2</sup>, promovida por **PROMOCIONES JACASAN, S.L.**, localizada en el municipio de **LA IGLESUELA (Toledo)**, **parcela 225 del Polígono 6**, por el incumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el art. 32.2 del citado reglamento, en cuanto a que este uso no está expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, y en concreto por no estar expresamente permitido este uso en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al LIC: Lugar de Interés Comunitario “Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche”, dónde se ubica.

**8. CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE 092/09 SNU. TALLER PARA MECANICA RAPIDA DE AUTOMOVILES, PROMOVIDO POR JOSE MIGUEL CALDERON GONZALEZ**

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

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **D. JOSE MIGUEL CALDERÓN GONZÁLEZ** para la construcción de **INSTALACIÓN DE TALLER PARA MECÁNICA RÁPIDA DE AUTOMÓVILES**, en finca de superficie total de 3.485 m<sup>2</sup>, promovida por **D. JOSE MIGUEL CALDERÓN GONZÁLEZ**, localizada en el municipio de **CEDILLO DEL CONDADO (Toledo)**, **Polígono 9, parcela 195, paraje “la sopera”, carretera se Valmojado Km. 51**, al incumplir con el requisito de parcela mínima (art. 7.3 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en Suelo Rústico) y no estar acreditada debidamente su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico (art. 23.1 del Reglamento del Suelo Rústico).

**9. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE. 017/09 SNU. BAR-RESTAURANTE, PROMOVIDO POR ALMAZARA MECA, SL**

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

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ALMAZARA MECA, S.L.** para la **INSTALACIÓN DE BAR-RESTAURANTE**, en finca de superficie total de 23.000 m<sup>2</sup>, promovida **ALMAZARA MECA, S.L.**, localizada en el municipio de **BURGUILLOS DE TOLEDO (Toledo)**, **parcelas 1, 2 y 3 del Polígono 13**, por el incumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico en relación con el art. 26.2, en cuanto a que este uso no está expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros. Las NN.SS. de Burguillos de Toledo no contempla este uso dentro de los usos autorizable en este tipo de suelo (Art. 9.1.3. “Sólo se podrán realizar construcciones destinadas a explotación agropecuaria y forestal”).

**10. LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRAN. EXPTE. 077/07 SNU. PLANTA DE HORMIGON PREPARADO, PROMOVIDO POR HORMIGONES LA TORRE, SA**

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

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **HORMIGONES LA TORRE, S.A.** para la **INSTALACIÓN DE PLANTA DE HORMIGÓN PREPARADO**, en finca de superficie total de 81.617 m<sup>2</sup>, promovida por **HORMIGONES LA TORRE, S.A.**, localizada en el municipio de **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRAN (Toledo)**, **Polígono 4, parcela 80, paraje “Valsolograno”**, a no estar acreditada debidamente su necesidad de emplazamiento en el suelo rústico (art. 23.1 del Reglamento del Suelo Rústico),

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. En el POM de La Torre de Esteban Hambrán existen definidos cuatro sectores (S2, S3, S-16 y S-17) de suelo urbanizable, con una superficie de más de 900.000 m<sup>2</sup>.

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 "almacén y exposición de materiales de construcción" se puede considerar como una actividad molesta. 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).

#### **11. LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRAN. EXPTE. 135/08 SNU. CENTRO ECUESTRE, PROMOVIDO POR ANTONIO MALAGA CASTILLA**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **D. ANTONIO MÁLAGA CASTILLA** para la instalación de **CENTRO ECUESTRE**, en finca de 17.039 m<sup>2</sup>, localizada en el municipio de **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRAN**, 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 Plan de Ordenación Municipal, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención del informe de la Comisión Provincial de Saneamiento y demás informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

En la propuesta de replantación presentada por el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a **8.520 m<sup>2</sup>** superficie correspondiente a la mitad de la total de la finca, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

#### **12. YUNCLILLOS. EXPTE. 094/09 SNU. EXTRACCION DE ARIDOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE ARIDOS, PROMOVIDO POR ARIDOS QUISSE, SL**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ARIDOS QUISSE, S.L.** para la instalación de **EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS**, en finca de **112.685 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **YUNCLILLOS**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y al POM de Yunclillos, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención, en su caso, de la autorización de agua concedida por la Confederación Hidrográfica del Tajo y de los restantes 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 restaurar y replantar será la fijada por el promotor en el Plan de Restauración del espacio natural de fecha junio 2009, que será aprobado por la Administración competente y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en la Evaluación de Impacto Ambiental.

### **13. SESEÑA. EXPTE. 056/09 SNU. EXPLOTACION DE ARIDOS, PROMOVIDO POR GRAVERA EL PUENTE, SL**

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

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **GRAVERA EL PUENTE, S.L.** para la **EXPLOTACIÓN DE ARIDOS**, en finca de superficie total de **80,75 Ha**, promovida por **GRAVERA EL PUENTE, S.L.**, localizada en el municipio de **SESEÑA (Toledo)**, **Polígono 522 parcela 10; polígono 19, parcelas 5001 y 5005**, por incumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el art. 22.2 del citado reglamento, puesto que el uso pretendido no está expresamente permitido por el planeamiento urbanístico dado que a estos terrenos se les aplica el régimen del suelo rústico no urbanizable de protección natural según el art. 5.1.b) RSR por encontrarse en el ámbito de la ZEPA "Sotos y Carrizales del Jarama y Tajo" (que ha sido definitivamente designada por Decreto 314/2007), sin que se pueda considerar lo previsto en el art. 9.4.2 NNSS al sobrevenir la protección natural indicada. No obstante, a la vista del contenido de la DIA aprobada por resolución de 21/10/2008, a la calificación urbanística le deberá preceder la innovación del planeamiento que expresamente permita el uso pretendido en los terrenos con la citada protección natural.

### **14. URDA. EXPTE. 124/09 SNU. ADAPTACION DE NAVE AGRICOLA A BODEGA, PROMOVIDO POR AGROPECUARIA EL CONVENTO, SA**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **AGROPECUARIA EL CONVENTO, S.A.** para la instalación de **ADAPTACIÓN DE NAVE AGRÍCOLA A BODEGA**, en finca de **854,5762 Ha**, localizada en el municipio de **URDA**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-

2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN.SS. de Urda, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

En la propuesta de replantación que presentará el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a la mitad de la total de la finca vinculada, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

#### **15. PANTOJA. EXPTE. 005/09 SNU. PUNTO DE ENTREGA Y AR (APA/MPB) 2500, PROMOVIDO POR GAS NATURAL DISTRIBUCION, SA**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **GAS NATURAL DISTRIBUCIÓN, S.A.** para la instalación de **PUNTO DE ENTREGA Y AR (APA/MPB) 2500**, en finca de **285 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **PANTOJA**, al cumplir la instalación los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003) y en las NN.SS. municipales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, no podrá ser inferior a la mitad de la total expropiada, es decir **142,50 m<sup>2</sup>**.

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

#### **16. PANTOJA EXPTE. 129/09 SNU. PLANTA DE COGENERACION, PROMOVIDO POR JUAREZ Y MILLAS, SA**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **JUAREZ Y MILLAS, S.A.** para la instalación de **PLANTA DE COGENERACIÓN**, en finca de 61.037 m<sup>2</sup>, con una superficie construida de la planta de 138 m<sup>2</sup>, y total sobre parcela de 10.684 m<sup>2</sup> y ocupación total del 15,94%, localizada en el municipio de

**PANTOJA**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN.SS. de Pantoja, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

En la propuesta final de replantación que presentará el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a la mitad de la total de la finca vinculada, en aplicación del Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

#### **17. VILLATOBAS EXPTE. 056/07 SNU. REFORMA Y AMPLIACION DEL HOSTAL LUNA, PROMOVIDO POR SAN BERNARDO 36, SL**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **SAN BERNARDO 36, S.L.** para la **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE HOSTAL**, en finca de **42.501,00, de los cuales quedarán vinculados 20.000 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **VILLATOBAS**, al cumplir la reforma y ampliación del hostel 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, en concreto Confederación Hidrográfica, Demarcación de Carreteras y Cultura, Turismo y Artesanía, que acreditará el cumplimiento del art. 26.3 respecto a la distancia a otros establecimientos del mismo tipo, y todo ello será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, no podrá ser inferior a la mitad de la total vinculada de la finca, es decir **10.500 m<sup>2</sup>**.

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

#### **18. MAGAN EXPTE. 052/09 SNU. PLANTA SOLAR, PROMOVIDO POR DESARROLLOS SOLARES FOTOVOLTAICOS CASTELLANOS, SL**

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

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **DESARROLLOS SOLARES FOTOVOLTAICOS CASTELLANOS, S.L.** para la instalación de **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 2 MW**, en finca de **94.815 m<sup>2</sup>, Polígono 8, parcela 610**, localizada en el municipio de **MAGAN**, 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) quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística al cumplimiento de lo establecido en los informes sectoriales, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

Según lo establecido en la resolución de 29/12/2009 de Industria, Energía y Medio Ambiente, se deberá realizar una reforestación compensatoria de al menos el 50% de la superficie total ocupada por el proyecto y en los términos que se establecen en dicha resolución.

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

De todo ello, se nos deberá dar traslado.

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

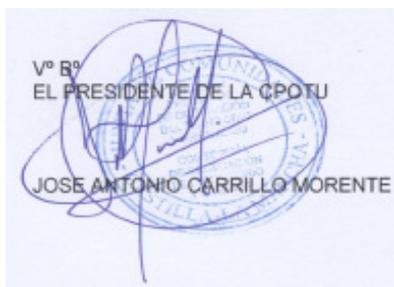
#### **19. TOLEDO. INSCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “LA SISLA”.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** la inscripción de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “La Sísila”, del término municipal de Toledo, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo.

#### **Ruegos y preguntas**

Ninguna

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 10:25 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