

ASISTENTES

ACTA Nº 11
COMISIÓN DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2009

PRESIDENTE:

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

SECRETARIA:

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

VOCALES:

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM).

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO HERRERA (FEDETO).

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

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

D. JOSE DAVID PALACIOS FERNANDEZ (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

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

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

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

PONENTES:

D. RICARDO PINTO ARROYO (JEFE SERVICIO PLANEAMIENTO).

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

En Toledo, siendo las 12:35 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

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

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 29 de octubre de 2009, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2009.

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

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

**2. TEMBLEQUE. 058/09 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NNSS: A FIN DE
REGULAR LAS EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO DESTINADOS A USO
DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO, PROMOVIDO POR EL PROPIO AYUNTAMIENTO.**

Tras el análisis de la documentación aportada, relativa a la Modificación Puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias, promovida por el Ayuntamiento de Tembleque y teniendo en cuenta las siguientes CONSIDERACIONES:

Procedimiento. Respecto al procedimiento el art. 39 TRLOTAU establece que *cualquier innovación de la determinación de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.* El planeamiento vigente en Tembleque son unas NNSS, instrumento al que los Tribunales han equiparado a los POM consecuencia de atribuirle su misma naturaleza jurídica y valor reglamentario, por lo que para la modificación de sus determinaciones hay que estar al procedimiento previsto en los art. 36 y 37 TRLOTAU. Consta en el expediente la realización de los trámites esenciales seguidos señalados en los preceptos citados y, en concreto, el trámite de información pública, el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo previsto en el art. 135.2.b) RP y la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento previa a la aprobación definitiva interesada.

Interés público que justifica la innovación. Respecto al interés público que justifica la innovación ya se ha hecho referencia en el apartado de ANTECEDENTES del presente informe y que se concreta en *“la necesidad de regular en las Normas Subsidiarias aspectos que han quedado mal resueltos y que suponen una merma en la finalidad de la actividad pública urbanística como instrumento al servicio de la comunidad y de su función social”* y *“Esta falta de regulación propia para las edificaciones destinadas a equipamientos plantea un problema, pues los parámetros de volumen previstos resultan en muchos casos incompatibles con las condiciones necesarias para la propia funcionalidad y destino que se pretenden en edificios de este tipo”*, (en referencia siempre a los de uso dotacional).

Con relación al ejercicio del ius variandi de la potestad de planeamiento de la Administración tal y como ya han manifestado los Tribunales no se configura como un derecho facultad a favor de la misma, sino como una verdadera obligación (STSJ Castilla y León 31/2003, de 13 de enero) a través de la cual se realicen las modificaciones en el planeamiento que impongan las nuevas necesidades urbanísticas y, en particular, según deriva de la documentación técnica remitida para aprobación definitiva la necesidad de procurar que las parcelas calificadas para uso dotacional tengan unas condiciones de edificación capaces de mejorar la funcionalidad y destino de los edificios de equipamientos.

Reparos técnico jurídicos a la innovación que se plantea tanto respecto a los equipamientos privados como a los equipamientos públicos.

El ámbito de aplicación definido en el art. 2.10.1 que se introduce ex novo en el Capítulo 2 sobre Normas para el Suelo Urbano se refiere tanto a parcelas calificadas para uso dotacional público como para equipamientos privados consistiendo la modificación puntual según el art. 2.10.2 en la posibilidad de modificar las condiciones de edificación como son los retranqueos, fondo edificable (actualmente 18 metros), alturas (actualmente hasta 3 plantas ó 10 metros) y composición de fachadas sin que por otra parte se fije al menos un coeficiente unitario de edificabilidad que limite o a través del cual se determine la edificabilidad de parcela, la cual y como consecuencia de la nueva redacción queda, de facto, determinada en función del proyecto de obras que se presente para obtención de licencia, sin que el planeamiento, en

cuanto que encargado de la ordenación de los usos, conozca la edificabilidad máxima en estas parcelas para uso dotacional (al no fijarse tampoco un coeficiente unitario de edificabilidad).

La aplicación de las nuevas condiciones de edificación a las parcelas calificadas como uso dotacional privado puede determinar tanto en caso de parcelas vacantes como edificadas un incremento de aprovechamiento respecto del actual lícitamente materializado por el otorgamiento de una licencia de obras de un proyecto con más edificabilidad que la materializada en la actualidad, sin que la referencia en el texto del art. 2.10.1 al artículo 69.1.2.b) TRLOTAU al convertirse en SUNC se pueda aceptar sin más, puesto que tratándose de suelo urbano el planeamiento de aplicación ya debería determinar tanto el incremento de aprovechamiento como las cesiones de suelo dotacional y lucrativo, la forma de su levantamiento en suelo o mediante compensaciones monetarias sustitutivas y su ubicación en la ZOU.

La aplicación de las nuevas condiciones de edificación a las parcelas calificadas como uso dotacional público al carecer de carácter lucrativo no generan incremento de aprovechamiento (Anexo I apartado 2.4), pero el planeamiento al no contener un coeficiente de edificabilidad unitario tampoco conocería de la edificabilidad a materializar en las citadas parcelas.

Si bien se puede entender la existencia de razones de interés público para relajar las condiciones de edificación de las parcelas calificadas para uso dotacional a fin de que los proyectos de edificación de las mismas satisfagan en mayor medida las necesidades para las que están destinados, esta flexibilidad no puede alcanzar a que sea el proyecto de edificación (por ignorancia del planeamiento de aplicación) quien fije la edificabilidad de estas parcelas puesto que el art. 20.1 y 46.1 RP citan el coeficiente unitario de edificabilidad como determinación de OD que debe, por tanto, contener la ordenanza de aplicación, máxime en las circunstancias que resultarían de la nueva ordenación.

Por otra parte la función de control de la licencia de obras sobre la verificación del cumplimiento del proyecto al planeamiento como sobre la posibilidad de materializar la edificabilidad que contenga, queda vacía de contenido.

Regulación de la aprobación definitiva de la modificación puntual.

El artículo 37.5 TRLOTAU y 136.5 RP regulan la aprobación definitiva parcial y condicionada en el mismo apartado sin perjuicio de la posibilidad de su aplicación conjunta (pág 260 de Derecho Urbanístico de Castilla La Mancha) en caso de concurrir los supuestos de hecho que lo justificaran. Dado el ámbito de aplicación definido en el art. 2.10.1 que se refiere tanto a parcelas para equipamiento público como privado y al contenido del apartado anterior del presente informe se propondrá una aprobación parcial condicionada limitada a la aplicación de su regulación a las parcelas para equipamiento público supeditando su eficacia a la fijación de un coeficiente unitario de edificabilidad, sin que se pueda aprobar definitivamente respecto de las parcelas calificadas como dotacional privado conforme se ha expuesto y hasta su subsanación.

En virtud de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37.5 del TRLOTAU y 136.5 RP, la Comisión Provincial de Ordenación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por unanimidad de sus miembros, ACUERDA

- la **aprobación definitiva parcial condicionada** de la modificación puntual de las NNSS de Tembleque consistente en la regulación ex novo en su art. 2.10 del Capítulo II de las Normas para Suelo urbano en su aplicación a las parcelas calificadas para uso dotacional público supeditando su eficacia a (i) la fijación conforme a los art. 20.1 y 46 RP como determinación de OD de un coeficiente unitario de edificabilidad para este concreto uso que garantice su correcta integración en el entorno y (ii) que se incorpore al expediente certificado por el Ayuntamiento de no afección a otros bienes de dominio público.

- 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. 157.2 del RP.

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

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

3. VILLASEQUILLA 110/08 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLASEQUILLA.

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

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

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

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

- Si bien parece justificada la localización de los desarrollos industriales en torno a la autovía A-40 y la vía férrea Madrid-Alicante, no se justifica la dimensión de los terrenos que se clasifican, por lo que deberá adecuarse a expectativas de crecimiento más afinadas y al tamaño del municipio, clasificando exclusivamente *“el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”* tal y como establece el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo en adelante TrLS) y, en su caso, se deberán establecer los sectores necesarios para cumplir con lo establecido en el artículo 24.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TrLOTAU).
- La creación de un sector de uso terciario completamente aislado no se ajusta al modelo territorial propuesto *“Completar la trama del ensanche urbano, ... manteniendo el crecimiento concéntrico existente. e incumplen el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 2 del TrLS y el artículo 24.1.c) del TrLOTAU.*
- Se definirán claramente las condiciones que obligan a la revisión del POM.
- La entrada en vigor del POM se producirá a partir de la publicación del acuerdo de aprobación y de las Normas Urbanísticas tal y como establece el artículo 42.2 del TrLOTAU.

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- La clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del TrLOTAU:

- Se clasificará como suelo urbano consolidado únicamente los terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del TrLOTAU.

- Se deberá aportar la documentación relativa a los instrumentos de planeamiento, debidamente diligenciados de aprobación definitiva, de todos los desarrollos tramitados indicando expresamente las cesiones realizadas y el estado de ejecución de las obras de urbanización, tanto de los polígonos definidos en las Normas Subsidiarias como de los ámbitos definidos con posterioridad, para poder diferenciar los terrenos que han de clasificarse como suelo urbano consolidado de aquellos que se deberán clasificar como suelo urbano no consolidado.

Los polígonos desarrollados y ejecutados conforme a lo establecido en las NN.SS. y en el TrLOTAU, una vez recibidas las obras de urbanización, deberán clasificarse como suelo urbano consolidado o, en su caso, se desarrollarán de acuerdo a lo establecido en el TrLOTAU.

- Se deberá corregir la clasificación como suelo urbano consolidado de las parcelas incluidas dentro de unidades de actuación. Las licencias urbanísticas no otorgan facultades o derechos en contra de la legislación urbanística tal y como establece el artículo 163.1 del TrLOTAU.

- Los terrenos actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento se clasificarán como suelo urbano no consolidado, debiendo prever el POM las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TrLOTAU.

- Así mismo, aquellos terrenos en los que se proponga una edificabilidad que supere la preexistente lícitamente realizada, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado según establece el artículo 45.3.A).b), debiendo prever el POM, los terrenos de suelo urbano necesarios para la ubicación de las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TrLOTAU tal y como establece el artículo 21.4.A.b) del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RP).

- La apertura de nuevos viales implica la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos afectados, tal y como señala el artículo 45.3.A.a) del TrLOTAU, siendo necesario delimitar los ámbitos de reforma interior que posibiliten la actuación urbanizadora.

- Así mismo, se deberá justificar la modificación de la ordenación establecida en la NN.SS. vigentes, en relación con los viales que se suprimen o modifican su dimensión, indicando expresamente las mejoras introducidas en relación con lo establecido en el artículo 39.7 del TrLOTAU y, en su caso, delimitar los ámbitos de reforma interior necesarios que legitimen dicha modificación.

- Se deberá definir claramente en toda la documentación la clasificación propuesta para todos los terrenos así como sus categorías y subcategorías, incluyendo un cuadro con la superficie que se adscribe a cada una de ellas.

En aquellos terrenos clasificados como suelo rústico, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el artículo 5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR), sin perjuicio de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.

- Las vías pecuarias así como sus zonas de protección se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental tal y como establece el artículo 5.1.a) del RSR y, en caso de modificar su trazado, se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.
 - Así mismo, deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental todos los bienes de dominio público hidráulico y su zona de protección en virtud de lo establecido en el artículo 5 del RSR, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del citado reglamento.
 - Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras y caminos que discurren por el término municipal, siempre que no tengan la consideración de travesías ni, en su caso, formen parte de los desarrollos previstos. En este caso deberán calificarse como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes tal y como establece el artículo 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y caminos, modificada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU.
 - Los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio público de ferrocarriles que estén fuera del casco urbano se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras de acuerdo con el informe que emita el organismo responsable de la línea (adif).
 - Así mismo, deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras todas las infraestructuras que sea preciso preservar como las líneas eléctricas, oleoductos, infraestructuras de abastecimiento o saneamiento, incluyendo la franja de protección cuya dimensión dependerá del informe que para este fin deberán emitir los órganos competentes.
- c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:
- Se deberá precisar claramente la secuencia de desarrollo de los distintos sectores y unidades de actuación mediante la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la incorporación de cada actuación urbanizadora.
- d) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación, áreas de reparto y aprovechamientos tipo y zonas de ordenación urbanística:
- El aprovechamiento tipo definido en las áreas de reparto para las cuales el planeamiento prevé un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no puede diferir en más de un 15% tal y como establece el artículo 31.3 del RP.
 - Los coeficientes correctores de ponderación se establecerán mediante un estudio de mercado que debería estar avalado por una empresa de tasación homologada. En dicho estudio de mercado se incluirán todos los usos pormenorizados que se definen incluyendo los correspondientes a las viviendas sujetas a algún régimen de protección.
 - Se deberá justificar fehacientemente que con las edificabilidades netas establecidas en cada zona de ordenación urbanística establecida en suelo urbano consolidado no se superan los 10.000 m² de edificación residencial por hectárea, tal y como establece el artículo 31.1.c) debiendo realizar un estudio de la edificabilidad justificando motivadamente los parámetros elegidos.
 - Se deberán delimitar las distintas zonas de ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en el apartado 15 de la Disposición Preliminar del TrLOTAU y en el Anexo III del RP.
- e) Respecto a los sistemas generales:

- El POM deberá definir claramente todos los sistemas generales existentes y propuestos indicando expresamente tanto su superficie como la forma de obtención y ejecución y, en caso de adscribirse a distintos sectores, deberán incluirse dentro de los mismos las condiciones definidas para su ejecución así como su superficie que, dependiendo de su clasificación, computará o no a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.
- Los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres se dimensionan teniendo en cuenta todos los habitantes previstos (incluidos los existentes). Se deberán prever 15 m² de suelo por cada 100 m² residenciales previstos en el planeamiento, tal y como establece el artículo 24.1.e) del TrLOTAU (modificado por la Ley 2/2009 de 14-2-09, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo). Así mismo, los terrenos que se califiquen para este fin deberán cumplir las condiciones definidas en el artículo 24 del RP.
- El POM ha de contener todas la infraestructuras generales precisas para satisfacer las necesidades del sistema de abastecimiento de agua potable y saneamiento así como el resto de los servicios urbanos legalmente establecidos, justificando técnicamente su suficiencia para las necesidades actuales así como para las previstas para todos los desarrollos y, en su caso, establecer un plan de etapas que garantice las necesidades previamente a la aprobación de cada uno de los desarrollos previstos o bien remitir a un Plan Especial de Infraestructuras que deberá estar aprobado antes de los desarrollos a los que sirva

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

- El documento definitivo deberá contener toda la documentación establecida en el artículo 40 y siguientes del RP y se entregará en soporte tanto escrito y gráfico como informático, debiendo incluir una copia en formato dwg. (acorde con lo establecido en el Anexo VI del RP) a fin de procurar en sede autonómica la debida armonización de los instrumentos urbanísticos de esta naturaleza.
- Se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y con establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Se incluirá el Catálogo de Suelo Residencial Público de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo residencial y modificado por Decreto 58/1994, de 21 de julio. El Catálogo contendrá la documentación prevista en el artículo 48 del RP. En caso de inexistencia de suelo residencial público, urbano o urbanizable, deberá aportarse certificado municipal sobre la inexistencia de este tipo de suelo.
- Se deberá incorporar a la documentación del POM el documento de “Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico del Término Municipal” facilitada por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía según el artículo 20 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP.
Definirá el estado de conservación de los bienes incluidos así como las medidas de protección, preservación y mantenimiento indicando un nivel de protección integral, parcial o ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del RP.
- Se incluirá en la documentación el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años, que deberá contener todos los cauces públicos que afecten a suelo urbano o urbanizable debidamente informados por los organismos

competentes tal y como señala la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico o, en su caso, incluir dentro de cada uno de los ámbitos afectados la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.

- Se deberá definir la zonificación acústica de acuerdo con lo establecido en el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se deberá actualizar toda la legislación y corregir las referencias a legislación ya derogada.

a) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria:

- La Memoria informativa deberá contener todos los aspectos indicados en el artículo 41.1 del RP. Sería conveniente que, junto con el análisis de cada uno de los aspectos señalados en el citado artículo, se acompañara un diagnóstico.
- El estudio poblacional se adaptará a la realidad existente.
- La Memoria Justificativa deberá contener todos los datos establecido en el artículo 41.2 del TRLOTAU.
- Deberá definirse claramente la expansión urbana que se propone para los próximos 12 años, indicando expresamente el techo poblacional que se define.
- Deberá aportarse un análisis del tráfico y la movilidad.
- Se incorporará el Informe de Sostenibilidad Ambiental aprobado por la Consejería competente en materia de medio ambiente y la Memoria Ambiental correspondiente debidamente informada.
- Se deberán identificar y analizar los paisajes existentes en el término municipal y clasificar y, en su caso, calificar dichos terrenos de acuerdo con los valores que allí concurren y con la legislación vigente tal y como establece el Convenio Europeo de Paisaje ratificado el 6 de noviembre de 2007.

b) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Las Normas Urbanísticas, cuyo contenido será el establecido en los artículos 43 y siguientes del RP, han de distinguir las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del RP teniendo en cuenta que aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del POM no deberían señalarse ni como ordenación estructural ni como ordenación detallada. Así mismo, todos aquellos artículos que incluyen referencias a cuestiones relacionadas con la ordenación estructural deberán definirse así (edificabilidad, solar...).
- El POM ha de definir los ámbitos y los supuestos previstos para la formulación de los Estudios de Detalle.
- Se deberá eliminar el apartado 2 del artículo 13 puesto que los Estudios de Detalle son instrumentos de apoyo al planificador no instrumentos de ordenación.
- El contenido de los PAUs se adaptará a lo establecido en el artículo 110 del TrLOTAU y su tramitación a lo establecido en las Sección 3 del Capítulo II del Título V del TrLOTAU.
- Se eliminará el apartado 4 del artículo 20 puesto que hace referencia a un artículo derogado.

- Las condiciones de las zonas verdes definidas en el artículo 31.2 se adaptarán a lo establecido en el artículo 24 del RP debiendo diferenciar las zonas verdes correspondientes a sistemas locales de las que forman parte del sistema general.
- El artículo 37.1 se adaptará a lo establecido en el artículo 91.1 del TrLOTAU.
- La condición de solar es la definida en el apartado 2.3 de la Disposición Preliminar del TrLOTAU y deberá quedar definida claramente en el POM.
- El artículo 43 se adaptará a lo establecido en el artículo 172 del TrLOTAU y, en su caso, a lo señalado en el artículo 67 del citado texto.
- La línea límite de la edificación en aquellas carreteras que no sean ni autopistas, ni autovías, ni vías rápidas, ni variantes de población se situará a 18 m. de la arista exterior de la calzada más próxima, independientemente de la titularidad de la misma, excepto en el caso de las travesías, pudiendo establecer una distancia inferior en zonas perfectamente delimitadas por razones topográficas tal y como establece el artículo 27 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
- El régimen de suelo urbano se adaptará a lo establecido en el artículo 69 del TrLOTAU.
- Deberá establecerse claramente el régimen de las construcciones que quedan fuera de ordenación, distinguiendo entre las parcialmente incompatibles y las totalmente incompatibles con remisión expresa a la documentación gráfica de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2.d) del TrLOTAU.
- Se corregirá el artículo 73 “edificabilidad”.
- El artículo 79 se adaptará a lo establecido en el apartado 14 de la Disposición Preliminar del TrLOTAU.
- La altura de los toldos y marquesinas definida en el artículo 109 deberá cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha (Decreto 158/1997).
- Se corregirán los errores respecto a la definición de los distintos usos y su consideración como ordenación estructural o detallada.
- Las ordenanzas definidas, tanto en suelo urbano como en el urbanizable cuya ordenación detallada debe establecer el POM, deberán contener, como mínimo, todos los parámetros urbanísticos citados en el artículo 46.1 del RP.
- Las NN.UU. deberán definir la regulación concreta de todos los sistemas generales.
- Toda la ordenación establecida en el POM es vinculante y por lo tanto cualquier modificación se realizará de acuerdo con lo establecido en el TrLOTAU.
- El POM ha de definir claramente todas las determinaciones de aplicación en suelo rústico, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 del RSR.
- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá definirse el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a cada categoría y subcategoría e indicar claramente los usos y actividades que están expresamente permitidos de acuerdo con los establecidos en el artículo 12 del RSR.

En el suelo rústico de reserva deberán definirse claramente los usos que el planeamiento prohíbe y los que permite, de acuerdo con los establecidos en el artículo 11 del RSR.

- Las NN.UU. deberán contener las condiciones que han satisfacer áreas concretas de suelo rústico de reserva para poder ser incorporadas al proceso urbanizador.

c) En cuanto a cuestiones relativas a las Fichas Urbanísticas:

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

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

- En general tanto en los planos de ordenación como de información se revisarán las leyendas de modo que sean coherentes con la información facilitada en los mismos..
- Los planos de información incluirá todos los contenidos indicados en el artículo 42 del TRLOTAU debiendo representar los usos, aprovechamientos y vegetación existente.

- Deberá aportarse un plano que refleje la estructura catastral tanto rústica como urbana.
- La documentación gráfica que refleje el Planeamiento Vigente deberá contener la ordenación vigente y, en su caso, las modificaciones legalmente tramitadas. Deberán representarse las alineaciones y rasantes definidas.
- Se deberá incluir en el plano del estado actual del núcleo consolidado las alturas de las edificaciones, el grado de ocupación, uso, edificabilidad, etc, con el fin de diferenciar el suelo urbano consolidado y no consolidado.
- En la documentación gráfica de información del estado actual del núcleo de población se deberá representar el grado de urbanización indicando el estado de todas las infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, alumbrado público...) y de la pavimentación a los efectos de definir su clasificación como suelo urbano consolidado o no consolidado.
- Se deberá incorporar dentro de los planos de información todas las afecciones derivadas de la legislación vigente, indicando expresamente todas las zonas de dominio público, protección, servidumbre...
- Los planos de ordenación deberán reflejar todas las determinaciones definidas en el artículo 49 del RP, en la forma establecida en el citado artículo. Se identificarán expresamente las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y ordenación detallada según el artículo 30 del TRLOTAU

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

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

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

4. LAS VENTAS DE RETAMOSA 042/09 PL.. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 5, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAS VENTAS DE RETAMOSA.

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

Informe **VINCULANTE**, y dado que la documentación remitida, por un lado, infringiría lo dispuesto en los art. 24.1.e), 39.7.a) y b) del TRLOTAU y 57.3.b) RP y, por otro, precisa de su compleción y subsanación para nuevo conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que el Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa deberá retrotraer el procedimiento para su reconsideración conforme a las siguientes consideraciones:

SOBRE LA ORDENACIÓN:

En el apartado 2.2 de la MEMORIA JUSTIFICATIVA rubricado ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL PLAN PARCIAL EN VIGOR se razona sobre

la innecesaria de reservar suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes en que la dotación reservada mediante el PPM se hizo a razón de 5 m²s por habitante, correspondiendo en realidad hacer el cálculo a razón de 2,5 m²s por habitante al tener el municipio una población inferior a 10.000 habitantes según el art. 24.1.e) TRLOTAU y 19.5 RP. Se justifica la reserva dotada en el PPM: 170 viv x 3 hab/viv X 5 m²s/hab= 2550 m²s. Mediante la innovación que se plantea mediante esta modificación puntual se pretende incrementar la densidad residencial de las 170 viviendas inicialmente previstas hasta las 212, por lo que con arreglo a la redacción del art. 24.1.e) TRLOTAU anterior a la reforma por la Ley 2/2009 corresponde complementar la dotación para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a razón de 3 habitantes por vivienda y 5 metros de suelo por habitante, sin que se pueda atender la absorción de excesos de dotación en la ordenación originaria que provocarían una merma de la calidad de vida a la que sirven estos sistemas generales.

En cuanto a la necesidad de complementar la dotación para espacios libres y zonas verdes la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15/04/2003 razona en su fundamento jurídico cuarto en los siguientes términos:

“Tampoco puede prosperar el primer motivo de casación, porque la Sala de instancia ha realizado una correcta interpretación de lo dispuesto por el artículo 49.2 del [Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 \(RCL 1976, 1192\)](#) , al considerar que el aumento de la densidad de población en la zona, objeto de la modificación puntual del Plan General, impone la previsión de mayores espacios libres aunque el volumen edificable no se incremente, dado que la razón última del precepto contenido en dicho artículo es salvaguardar la calidad de vida de los ciudadanos residentes en un sector, que resultaría deteriorada de mantenerse los mismos espacios libres a pesar de aumentarse la densidad de población por efecto de la alteración de la tipología de las viviendas a construir, como sucede en el supuesto enjuiciado, en que de ochenta y ocho viviendas, de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados cada una, se pasa a ciento veinticinco viviendas, de cien metros cuadrados cada una, lo que, con toda lógica, conllevará, como señala el Tribunal "a quo", elevar el número de habitantes de la zona y, por consiguiente, es preciso respetar lo ordenado, en cuanto a la previsión de mayores espacios libres, por el citado artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, criterio ya mantenido por esta Sala en su [Sentencia de 18 de marzo de 1988 \(RJ 1988, 2182\)](#) , al expresar "que el artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 exige que se mantenga la proporción entre espacios libres y densidad de población, de manera que esa mayor densidad de habitantes de la zona se corresponda con el aumento proporcional de espacio libre", o en la más reciente de [10 de mayo de 1999 \(recurso de apelación 199/1993 \[RJ 1999, 3983\]](#)), en la que se declara que "parece elemental que el aumento de espacios libres ha de producirse allí donde se produzca el incremento de la densidad de población".

Tal exigencia no desaparece porque los espacios libres existentes sobrepasen los porcentajes establecidos por los artículos 12.1 b) y 13.2 b) del [Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 \(RCL 1976, 1192\)](#) , 19.1 b) y 45.1 c) del [Reglamento de Planeamiento \(RCL 1978, 1965\)](#) , ya que, sin lugar a duda, el precepto invocado (artículo 49.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976) en este motivo de casación requiere que, si la modificación del planeamiento supone un aumento de la densidad de población, se destine más superficie a espacios libres, aunque los existentes cubran la superficie señalada en los indicados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento, porque la finalidad del precepto comentado, según hemos declarado también en la sentencia ya citada de esta Sala y Sección de fecha 8 de abril de 2003, es garantizar la calidad de vida, la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y evitar la especulación para la efectividad de los principios rectores de la política social y económica recogidos en los artículos 45.2 y 47 de la [Constitución \(RCL 1978, 2836\)](#) .”

Si bien la sentencia interpreta y aplica los artículos 12.1.b), 13.2.b) y 49.2 del TRLS 76 y 19.1.b) y 45.1.c) del RPU 78, este Servicio considera que resulta posible traerla al supuesto que plantea la modificación puntual del PPM del Sector Polígono 5 puesto que el concepto y la finalidad de los SSGG de Espacios Libres tal y como se señalan en la sentencia citada se

mantiene en el TRLOTAU. Así, el artículo 39.7.a) del TR sobre régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes dispone que *“La aprobación de planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas: a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y **las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla**”* y la letra c) del mismo apartado que *“La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y ...”*. En desarrollo de tales previsiones el art. 57.3 RP sobre los requisitos a cumplir por los PPM que modifican densidad residencial *“para el mejor cumplimiento de la edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública”* exige en la letra b) in fine que *“**En caso de aumentarse (los habitantes potenciales), se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores correspondientes.**”*

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la actuación, se considera que el Ayuntamiento debe justificar que como consecuencia del aumento de la densidad residencial no se produce la citada plusvalía en el valor de repercusión del suelo, para, en caso contrario, prever la cesión que por tal participación corresponde.

Se deberá tener en cuenta en la ordenanza de sótanos y semisótanos que 1 metro por encima de rasante computa edificabilidad y planta.

SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES PENDIENTES DE OBTENCIÓN:

Se deberá iniciar el procedimiento previsto en el art. 27 de la Ley 4/2007, de 08 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha al objeto de determinar si la innovación requiere someter la documentación a Evaluación Ambiental o no con carácter previo a su aprobación.

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

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

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:

Se suprimirá en el documento MEMORIA JUSTIFICATIVA apartado 2.1.2 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA la referencia a la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento como justificación del incremento de un 25% de la densidad residencial al no encontrarse en el supuesto de hecho de la citada norma.

Se suprimirán las referencias al Plan Parcial de CALYPO FADO y al Plan Parcial del Sector 6.

Se certificará por el Ayuntamiento que el incremento de densidad propuesto no provocará pérdida de funcionalidad en las redes de servicios interiores y exteriores al ámbito.

La documentación gráfica de la modificación puntual se completará con los planos de ordenación previstos en las letras a), b) c) y e) del art. 63 RP

5. VILLALUENGA DE LA SAGRA 061/09 PL. MODIFICACIÓN Nº1 Y 2 DE PLAN PARCIAL DEL SSUR-1 “CAMPO DE ORO”, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALUENGA DE LA SAGRA.

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

Informe **VINCULANTE**, y dado que la documentación remitida, por un lado, infringiría lo dispuesto en la DT Segunda de la Ley 2/2009, los art. 24.1.e), 39.7.a) y b) del TRLOTAU y 57.3.b) RP y, por otro, precisa de su subsanación y compleción para nuevo conocimiento por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra deberá retrotraer el procedimiento para su reconsideración conforme a las siguientes consideraciones:

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

1.- El instrumento que se somete a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con arreglo al art. 139.2 del Reglamento de Planeamiento es una modificación refundida de las modificaciones 1 y 2 del Plan Parcial del Sector SSru.r1 CAMPO DE ORO mediante el que se plantea en el apartado 7.b de la MEMORIA JUSTIFICATIVA un incremento del número de viviendas alterando la tipología pasando de vivienda unifamiliar libre a plurifamiliar protegida y libre que, supone para el ámbito, albergar 635 viviendas sobre las 342 inicialmente previstas, suponiendo -según la propia memoria justificativa de la modificación puntual del PP- un incremento de población de 879 habitantes para los que se debería efectuar una cesión de 2.197,50 metros cuadrados para sistemas generales de espacios libres que, sin embargo, no procede realizar -siempre según la memoria- a la vista de la modificación del art. 24.1.e) TRLOTAU operada por la Ley 2/2009 dado que al no haber incremento de edificabilidad y calcularse esta reserva en función de los metros de techo residenciales según su nueva redacción, al permanecer invariables con la modificación, no se provoca la complementación de los SSGG de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Puesto que la modificación puntual se tramita bajo la vigencia del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 que expresamente se invoca en la memoria justificativa y se trata de una actuación urbanizadora en curso de ejecución, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2009 la adecuación entre densidad residencial y poblacional se deberá realizar a través de la oportuna modificación del Plan Parcial que afecta a esta determinación de OE al resultar el número de habitantes para el Sector, calculados con arreglo a lo establecido en la Ley 2/2009 en función de los metros de techo residenciales a razón de 3 habitantes por cada 100 m²t, muy superior a la previsión inicial del planeamiento que se pretende modificar, resultando por tanto, de aplicación el art. 24.1.e) TRLOTAU modificado.

Por otra parte hay que tener en cuenta que el artículo 39.7.a) del TR sobre régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes dispone que *“La aprobación de planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas: a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla”* y la letra c) del mismo apartado que *“La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y ...”*. En desarrollo de tales previsiones el art. 57.3 RP sobre los requisitos a cumplir por los PPM que modifican densidad residencial “para el mejor cumplimiento de la edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública” exige en la letra b) in fine que **“En caso de aumentarse (los habitantes potenciales), se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores correspondientes.”**

2.- La modificación de usos pormenorizados en distintas parcelas y en la forma que se detalla en los apartados a) y b) de la MEMORIA JUSTIFICATIVA sustituyendo las viviendas unifamiliares adosadas libres por multifamiliares libres y viviendas unifamiliares adosadas libres

por multifamiliares protegidas destinando además un uso comercial en planta baja del multifamiliar protegido en las parcelas 67, 68, 69, 70, 87, 88, 89 y 90 de la manzana MN5 son innovaciones que afectan al aprovechamiento tipo del sector, que deberá recalcularse teniendo en cuenta esta nueva ordenación junto con las cesiones de dotacional que procedan conforme al art. 22 RP.

3.- En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la actuación se deberá justificar por el Ayuntamiento su procedencia o no en función de lo anterior para, en su caso, prever la cesión que por tal participación corresponde, con arreglo a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2009.

4.- Se aportará ficha-resumen de todo el ámbito de ordenación (Sector SSU.r1 "CAMPO DE ORO") que deberá figurar como anexo de la memoria de esta Modificación del Plan Parcial según art. 59.2.g) del R.P.

SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES:

1.- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.

2.- Se deberá obtener informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no la Modificación del Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental por encontrarse incluido en el Anexo II de la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

3.- Se deberá obtener Informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre las reservas necesarias para centros docentes y deportivos con arreglo a lo establecido en el art. 57.3.b) RP y en los anexos IV y V del Reglamento de Planeamiento.

4.- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.

5.- Se deberá aportar, por la Compañía Eléctrica, informe sobre la viabilidad de las previsiones del proyecto de urbanización a la nueva demanda por el aumento de densidad de viviendas.

6.- Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la ampliación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.

6. VILLALUENGA DE LA SAGRA 092/09. MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE AFECTA A ZONAS VERDES, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLALUENGA DE LA SAGRA.

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

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

- A la vista de la documentación que integra el expediente administrativo en esta fase procedimental no se puede informar acerca de si el procedimiento seguido hasta la fecha se ajusta a Derecho puesto que sólo obra en el mismo la remisión del anuncio correspondiente al trámite de información pública sin que conste a fecha de elaboración del presente informe la efectiva publicación del mismo. No obstante, se deberán incorporar al expediente al vencimiento del citado plazo un certificado del Secretario con el resultado de las alegaciones que en su caso se hayan formulado, las propias alegaciones y un informe técnico jurídico de contestación a las mismas. Se estará en fase de aprobación definitiva a lo que resulte del informe de la Comisión Regional y del dictamen del Consejo Consultivo por constituir esta cuestión un asunto de legalidad objeto de examen por el mismo.
- Se deberá aportar la documentación a que hace referencia el art. 121.4 RP para su sustitución y a la misma escala que la del POM.

Previamente a la aprobación definitiva de la modificación del Estudio de Detalle de la UAPU 8 y PERI de la UAPU 5 del POM por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar de la modificación del Estudio de Detalle de la UAPU 8 y PERI de la UAPU 5 del POM, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

7. CARRANQUE 073/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BARRIO COTO DEL ZAGAL” ART. 31 DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CARRANQUE.

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

1. Se deberá aportar documentación refundida de la parte de las Ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial afectadas (hoja 29) y que servirá para sustituir dicha documentación del Planeamiento vigente
2. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público aparte de los que se tuvieron en cuenta en la aprobación del Plan Parcial que ahora se modifica.
3. Una vez aprobada la Modificación propuesta por el Ayuntamiento de Carranque, se remitirá a la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda la documentación refundida de las ordenanzas urbanísticas con diligencia de aprobación definitiva para su sustitución.

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

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

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

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

8. VALMOJADO 063/06 PL.. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS SECTORES “08, 09 Y 10”, PROMOVIDO POR ALBA 97, 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 condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

1. Se deberá ubicar en el plano de afecciones, el trazado de la cañada real segoviana, y en su caso los pasos alternativos que garanticen el tránsito ganadero, así como los usos compatibles y complementarios de los mismos, en virtud del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por ser el sector 08 colindante con el 07 y no reflejarse el alcance de la afección de la Cañada.
2. Se rectificará el alcance de la línea de edificación en confluencia con la rotonda para que sea efectiva la franja de protección en la zona de intersección de la misma con los viales interiores.
3. Se revisarán las superficies indicadas en la memoria para las manzanas incluidas en el sector 09, dado que no coincide la superficie parcial con la total obtenida.
4. Se deberá aportar ficha urbanística resumen de la ordenación establecida para el conjunto del sector.
5. Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - justificando la adecuación a las consideraciones que en su caso establezca la Resolución de Medio Ambiente y el informe de Bienestar Social.
 - incluyendo las especificaciones y presupuesto para la ejecución de la rotonda de la carretera N-5.
 - facilitando a todos los viales no completos que lo precisen, la posibilidad de ejercitar el giro de la circulación rodada.

- incluyendo, además de toma de riego a las zonas verdes, la red de riego de las mismas.
- aportando el proyecto de ajardinamiento de las zonas verdes.
- aportando la red de distribución de hidrantes.
- incluyendo la ubicación de los contenedores de residuos urbanos según se establece en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

1. Deberá constar en el expediente que se condiciona el abastecimiento de agua a los usos y actividades que se pretendan implantar a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas.
2. Deberá constar en el expediente, igualmente, la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades.
3. Se deberá obtener la evaluación ambiental respecto al Proyecto de Urbanización.
4. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto de la disposición de los pasos ganaderos que pudieran verse afectados por la ordenación del Sector 08, colindante con la Cañada Real Segoviana.
5. Se deberán obtener e incorporar al expediente antes de la aprobación definitiva del PAU y conforme a los artículos 138.2 RP y 4.2 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, el informe de Bienestar Social junto con el informe de la entidad competente en dicha materia.
6. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia.
7. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.
8. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el Plan Parcial deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

1. Se deberá indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
2. La redacción de la estipulación 2.2 sobre la PRÓRROGA se deberá ajustar a lo dispuesto en el artículo 110.3.b) TRLOTAU a corresponder informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar

depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

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

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

1. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, en consonancia con el informe emitido por el Arquitecto Municipal, que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
2. Deberá aportarse la justificación de la resolución a las alegaciones efectuadas en el trámite de exposición pública tras la apertura de plicas.
3. Deberá diligenciarse todos los planos aportados, así como aportar el Certificado de Información pública que indique las alegaciones presentadas, debiendo aportar justificantes de haber efectuado su resolución.
4. Se deberá aportar Certificado del resultado de información pública del Proyecto de Urbanización
5. Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra. “*

Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural, entonces el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

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

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

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

9. VALMOJADO 077/06 PL.. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR "05", PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES YUNTA, S.A .

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

6. Se deberá ubicar en el plano de afecciones, el trazado de la cañada real segoviana, y en su caso la franja de protección y los pasos alternativos que garanticen el tránsito ganadero, así como los usos compatibles y complementarios de los mismos, en virtud del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, teniendo en cuenta que la franja de protección de la cañada deberá excluirse del sector como suelo no urbanizable protegido.
7. Se rectificará el alcance de la línea de edificación en confluencia con la rotonda para que sea efectiva la franja de protección en la zona de intersección de la misma con los viales interiores.
8. Se indicará la cuantificación de las distintas superficies ordenadas sobre cada una de las zonas y manzanas reflejadas en el plano de Zonificación, de forma que se puedan identificar y comprobar la ubicación de todas y cada una de las superficies referidas en el cuadro de superficies adjunto a la leyenda.
9. Se deberá eliminar de las Ordenanzas Reguladoras del uso Residencial el párrafo que hace alusión a la posibilidad de modificar el uso residencial pormenorizado de unifamiliar a plurifamiliar.
10. Se establecerá y justificará el número de plazas de aparcamiento en viario, dado que las propuestas no alcanzan las exigencias mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, en aplicación del art.22 del mismo.
11. Se establecerá y justificará, asimismo, el número de plazas de aparcamiento accesibles para cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

12. Se deberá incluir en la documentación gráfica del Plan Parcial, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, conforme al art. 13.1 del RD 1367/2007
13. Se completará el Anteproyecto de Urbanización:
 - conteniendo todas las obras necesarias para la conexión de las redes de infraestructuras, y en su caso las suplementarias, en concreto se deberá justificar como se conecta la red de saneamiento, con independencia de las obras necesarias y su repercusión al resto de sectores.
 - incluyendo dentro de las obras de urbanización el amueblamiento urbano y la señalización viaria, así como su presupuesto.
 - facilitando a todos los viales no completos que lo precisen, la posibilidad de ejercitar el giro de la circulación rodada.
 - aportando el proyecto de ajardinamiento de las zonas verdes.
 - evitando que se produzcan servidumbres de redes existentes, como es la del colector que cruza de norte a sur, sobre las parcelas ordenadas de zonas verdes y sistemas generales.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

9. Deberá constar en el expediente que se condiciona el abastecimiento de agua a los usos y actividades que se pretendan implantar a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, a falta del informe de la Dirección General del Agua u órgano competente municipal.
10. Deberá constar en el expediente, igualmente, la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades, a falta del informe de la Dirección General del Agua u órgano competente municipal.
11. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto de las franjas de protección y disposición de los pasos ganaderos que pudieran verse afectados por la ordenación del Sector 05, colindante con la Cañada Real Segoviana.
12. Se deberán obtener e incorporar al expediente antes de la aprobación definitiva del PAU y conforme a los artículos 138.2 RP y 4.2 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, el informe de Bienestar Social junto con el informe de la entidad competente en dicha materia.
13. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia.
14. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.
15. De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el Plan Parcial deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

5. Se deberá indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo

- constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
6. Se revisará la superficie de cesión obligatoria para viales, ya que esta no coincide con la establecida en el Plan Parcial.
 7. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

6. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
7. Deberá aportarse la justificación de la resolución a las alegaciones efectuadas en el trámite de exposición pública tras la apertura de plicas.
8. Antes de la aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de no hallarse incurso en prohibición de contratar, la capacidad de obrar y solvencia económico y financiera y profesional o técnica de conformidad con lo previsto en la legislación básica de contratación y con arreglo a los medios de acreditación que se regulan en la misma. El FJ 9 de la STS de 27 de enero de 2009 recoge con cita de la sentencia de 08 de abril de 2008 que: *“En nuestras sentencias de fechas 04 de enero de 2007 y 05 de febrero de 2008 hemos tenido ocasión de indicar que los preceptos legales y reglamentarios autonómicos han de interpretarse en armonía con la legislación estatal básica, pero, en cualquier caso, en esas mismas sentencias y en las de fecha 28 de diciembre de 2006, 27 de marzo de 2007, 06 de junio de 2007, 27 de diciembre de 2007 y de 27 de febrero de 2008, hemos declarado que es aplicable a las adjudicaciones de actuaciones urbanísticas contempladas en la Ley autonómica valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, lo dispuesto en la Ley de Contratos de la Administraciones Públicas 13/1195, de 18 de mayo, y en el texto refundido de la misma, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, dado que estos textos legales constituyen legislación básica sobre contratos administrativos de acuerdo con el art. 149.1.18ª de la Constitución y han incorporado a nuestro ordenamiento interno el propio de la Unión Europea, entre otras la Directiva 93/37/CEE en materia de contratos de obra.”*

Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural, entonces el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

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

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

10. VALMOJADO 116/06 PL.. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 07, PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES YUNTA, S.A .

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

14. Se deberá ubicar en el plano de afecciones, el trazado de la cañada real segoviana, y en su caso la franja de protección y los pasos alternativos que garanticen el tránsito ganadero, así como los usos compatibles y complementarios de los mismos, en virtud del informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, teniendo en cuenta que la franja de protección de la cañada deberá excluirse del sector como suelo no urbanizable protegido.
15. Se deberá justificar la delimitación del sector en su zona limítrofe con el arroyo, y los usos que se implanten la banda de dominio público y servidumbre, aportando el estudio hidrológico que determine dicha banda, de forma que quede definida la misma en documentación gráfica.
16. Se indicará el régimen de protección de las construcciones existentes en función del informe aportado según el punto anterior, y en concreto de la edificación existente en la parcela destinada a uso comercial, la cual podría estar afectada por la franja de 10 m. de protección del arroyo.
17. Se indicará la cuantificación de las distintas superficies ordenadas sobre cada una de las zonas y manzanas reflejadas en el plano de Zonificación, de forma que se puedan identificar y comprobar la ubicación de todas y cada una de las superficies referidas en el cuadro de superficies adjunto a la leyenda.
18. Se indicarán o justificaran los coeficientes correctores para cada uno de los usos establecidos en el Plan Parcial, modificando en su caso los correspondientes parámetros urbanísticos y cesiones afectados.
19. Se establecerá y justificará el número de plazas de aparcamiento en viario, dado que las propuestas no alcanzan las exigencias mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, en aplicación del art.22 del mismo.

20. Se establecerá y justificará, asimismo, el número de plazas de aparcamiento accesibles para cumplir con las exigencias mínimas establecidas en la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
21. Se deberá incluir en la documentación gráfica del Plan Parcial, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, conforme al art. 13.1 del RD 1367/2007
22. Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - adecuando al mismo las consideraciones establecidas en la Resolución de Medio Ambiente y en su caso, del informe que emita Bienestar Social.
 - aportando el presupuesto y precios descompuestos de las obras de urbanización.
 - conteniendo todas las obras necesarias para la conexión de las redes de infraestructuras, y en su caso las suplementarias, en concreto se deberá justificar como se conecta la red de saneamiento, con independencia de las obras necesarias y su repercusión al resto de sectores.
 - incluyendo en la memoria las especificaciones para el amueblamiento y ajardinamiento.
 - Incluyendo en el capítulo de abastecimiento de las especificaciones de la memoria el cumplimiento de la normativa contraincendios.
 - facilitando a todos los viales no completos que lo precisen, la posibilidad de ejercitar el giro de la circulación rodada, o justificando que existe continuidad para los mismos.
 - Habilitando acceso por vía pavimentada a todas las parcelas, y en concreto, justificando por dónde se realiza el acceso a la parcela de uso terciario.
 - Disponiendo los suministros de abastecimiento, saneamiento y electricidad para todas las parcelas contenidas en el ámbito.
 - contemplando los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos, según Decreto 70/1999.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

16. Deberá constar en el expediente que se condiciona el abastecimiento de agua a los usos y actividades que se pretendan implantar a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, a falta del informe de la Dirección General del Agua u órgano competente municipal.
17. Deberá constar en el expediente, igualmente, la condición de la entrada en funcionamiento de la estación depuradora, previa al inicio de usos y actividades, a falta del informe de la Dirección General del Agua u órgano competente municipal.
18. Se deberá obtener el informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente respecto a la evaluación ambiental del Proyecto de Urbanización.
19. Se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la realización de obras en la zona de policía del cauce conforme al art. 9 RDPH.
20. Se deberá aportar el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto de las franjas de protección y disposición de los pasos ganaderos que pudieran verse afectados por la ordenación del Sector 05, colindante con la Cañada Real Segoviana.
21. Se deberán obtener e incorporar al expediente antes de la aprobación definitiva del PAU y conforme a los artículos 138.2 RP y 4.2 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, el informe de Bienestar Social junto con el informe de la entidad competente en dicha materia.

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

EN CUANTO A LAS PLICAS:

8. Se deberá indicar que el suelo en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito para Patrimonio Municipal del Suelo se destinará a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, haciendo constar esta circunstancia en el Registro de la Propiedad así como que quedan sujetos al derecho de tanteo y retracto.
9. Se revisará la superficie de cesión obligatoria para zonas verdes, dotaciones y viales, así como la cesión correspondiente al aprovechamiento del 10%, ya que éstas no coinciden con las establecidas en el Plan Parcial.
10. Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

9. Deberá aportarse la justificación de la resolución a las alegaciones efectuadas en el trámite información pública y en el trámite de exposición pública tras la apertura de plicas.
10. Deberá aportarse Certificado del Ayuntamiento en el que se haga constar que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal el del sector 7. Asimismo se deberá garantizar el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos en hidrantes
11. 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. “

Si durante el proceso de subsanación fuera necesario realizar modificaciones en la ordenación estructural, entonces el Plan Parcial deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

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

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

11. NOVES 168/06 PL.. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 1 Y EN LAS PARCELAS 468, 470 Y 471 DEL POLÍGONO 2 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANISTICO SECTOR 1 “EL BARRANQUEJO”.

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- La delimitación definitiva del Sector exigirá la delimitación del dominio público hidráulico consecuencia de la colindancia del mismo con el arroyo en su lindero sur y previo Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas conforme a la Disposición Adicional Primera del RSR y que por otra parte se exige en la Evaluación Ambiental Preliminar de 29 de enero de 2007. La banda contigua al cauce interior al Sector se deberá calificar como zona verde con la anchura que resulte del Estudio Hidrológico sin que pueda ser inferior a 10 metros a contar desde el límite exterior del cauce,

acreditándose la misma en la documentación literal y gráfica del PPM. Asimismo se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la realización de obras en la zona de policía del cauce conforme al art. 9 RDPH.

- Si el Programa se acoge a la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, se deberán calificar como sistemas generales de infraestructuras, además del dominio público de la variante de la CM-4009, sus zonas de servidumbres, según la disposición final primera de la Ley 2/2009 por la que se modifica el art. 27.5 de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos y por lo tanto se deberán reestructurar y recalcular las cesiones de zonas verdes.
- Se deberá justificar la continuidad del sector por el paso de la variante que afecta a la zona verde, justificándose por el Ayuntamiento la localización de la misma y asegurándose la accesibilidad de la misma.
- Se recalculará el aprovechamiento tipo (AT) según el art. 33 del Reglamento de Planeamiento, es decir, dividiendo el aprovechamiento objetivo o real entre la superficie del sector, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.
- El Ayuntamiento deberá reconsiderar si admite la parcela de cesión de las dotaciones públicas, ya que dadas sus características físicas (fachada de 8 m) pudiera tener un difícil desarrollo urbanístico.
- El Proyecto de urbanización contemplará los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según ratio del Plan de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.
- Las parcelas en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento quedan adscritas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública debiéndose inscribir tal condición en el Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo quedan sujetas al derecho de tanteo y retracto del art. 83 TRLOTAU.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

- Se aportará informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto de la vía pecuaria Colada de Santa Olalla y proceder a su deslinde, debiendo pertenecer a la categoría de Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el dominio público pecuario más una franja de protección de 3 m de anchura a cada lado de la vía conforme a los art. 47 TRLOTAU y 5 RSR.
- Respecto al arroyo situado al sur del sector, se elaborará un Estudio Hidrológico y de avenidas que evaluará la Confederación Hidrográfica del Tajo y que establecerá la anchura de protección.
- Se deberá recavar del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio el oportuno informe sobre las necesidades de redes pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito del ámbito de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 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.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la

zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

- A petición de la representante de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, se deberá aportar la Adecuación a la Evaluación Ambiental Preliminar.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

En la propuesta de Convenio:

- Se deberá tener en cuenta la modificación del art. 11 TRLOTAU por Ley 2/2009 en cuanto a la oferta de monetarización del 10% del aprovechamiento de cesión.
- Se deberán concretar las penalizaciones por incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador según el art. 196 LCSP.
- Puesto que mediante el PPM se reclasifica suelo rústico de reserva a urbanizable se deberá prever en la propuesta de convenio las aportaciones suplementarias al patrimonio municipal del suelo con arreglo a los artículos 39.4 TRLOTAU y 120.2 RP.

En la Proposición Jurídico-Económica:

- Se deberá aclarar las discrepancias existente entre el presupuesto de ejecución material del Anteproyecto de ejecución (3.067.736,40 €) y el reflejado en la Proposición Jurídico-económico (1.544.900,00 €).

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.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- Deberá justificarse la realización del trámite de consulta previa, aportando certificado del acuerdo plenario de aprobación, en cumplimiento del art. 64 punto 7 del TRLOTAU.
- 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. “

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

En su caso, si las modificaciones que se deben realizar modificasen la ordenación estructural, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

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

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

12. LA IGLESUELA 088/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA PARCELA 476 DEL POLIGONO 9, PROMOVIDO POR LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE CLM PORTAL

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

Informar **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el Plan Parcial de Mejora que acompaña a la alternativa técnica del PAU, por infringir los artículos 37.3.d) y 47 TRLOTAU y 5.1.b) Reglamento de Suelo Rústico en atención a las siguientes consideraciones:

El instrumento de planeamiento actualmente vigente en el municipio de La Iglesuela son unas Normas Subsidiarias Municipales de las reguladas en el art. 91.b) del Real Decreto 2159/1978,

de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento de la LS 76, en el que se establecía que: “Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto: a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.”

En el expediente administrativo constan el informe emitido por la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de fecha 13 de agosto de 2007 y escrito de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 25 de agosto de 2008 dirigido al Excmo. Ayuntamiento de La Iglesuela, en el que en la línea del anterior informe recoge lo siguiente:

“Examinada la documentación presentada se considera que la única alternativa planteada es ambientalmente inviable por los motivos que a continuación se expone: Parte de los terrenos que se pretende urbanizar están situados en el LIC “Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche”. Por lo tanto estos terrenos forman parte de la Red de Áreas Protegidas (art. 54 y 60 de la Ley 9/99 de Protección de la Naturaleza de Castilla La Mancha) y según el artículo 5 del Decreto 242/2004 de Suelo Rústico, se deberá clasificar como Suelo Rústico de Protección Natural. Los Terrenos albergan hábitats y elementos geomorfológicos de interés especial según el anexo I de la Ley 9/99 de Protección de la Naturaleza de Castilla La Mancha, por lo que será de aplicación el artículo 5 del Decreto 242/2004 de Suelo Rústico. El desarrollo planteado tiene lugar en unos terrenos alejados (750 metros) del núcleo urbano. Este modelo de crecimiento no responde a un criterio racional de ordenación urbana que aconseja que los desarrollos urbanísticos se lleven a cabo en los alrededores de los núcleos urbanos existentes. La creación de un nuevo núcleo urbano de dimensiones considerables en zonas alejadas del caso urbano potenciará efectos negativos tanto ambientales (ocupación y antropización de zonas naturales con importantes valores ecológicos), como sociales (segregación de la población en núcleos diferenciados y económicos (alto coste a la hora de dotar servicios). “

Según el citado escrito de la DGEA concurren dos de las circunstancias previstas en el art. 5.1.b) RSR (LIC y hábitats y elementos geomorfológicos de interés especial) que, implicando la preexistencia de los valores que le son propios, determinan su clasificación como suelo rústico de protección natural y la aplicación de su régimen jurídico urbanístico como consecuencia del juego de la DT Primera 1.1.1 b) y DT Segunda 2 y el carácter reglado de la potestad de planeamiento para esta clase de suelo.

Por otra parte el art. 37.3.d) TRLOTAU, que aunque 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, establece la facultad de formular objeciones con la finalidad de coordinar la política urbanística municipal con la política autonómica de protección del medio ambiente.

13. LAS VENTAS DE RETAMOSA 035/06 PL.. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 3, PROMOVIDO POR H&C INICIATIVA DE DESARROLLO URBANO 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 **DESFAVORABLEMENTE** con carácter **VINCULANTE** el Plan Parcial de Mejora que integra la Alternativa Técnica al vulnerar los límites materiales dados a estas figuras de planeamiento por las siguientes razones:

1.- En el apartado 2.5 de la Memoria Justificativa sobre DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO PREVISIBLE concreta que para suelo urbano se clasifican un total de 104,93 Ha distinguiendo la zona de conservación de trazado y volumen con 21,87 Ha, la zona de influencia del casco con 48,10 Ha y las unidades de actuación urbanística con 34,96 Ha; y para suelo urbanizable se delimitan 12 sectores con un total de superficie de 65,49 Ha.

Aunque únicamente se atendiera al criterio de la **cantidad de suelo que se reclasifica** a través del PPM y que asciende a 73,17 Ha se superaría con esta única actuación la suma de la superficie conjunta de los 12 sectores clasificados originariamente por las NNSS y que ascendía a 63,24 Ha.

En términos de **número de viviendas** entre el conjunto de los 12 sectores previstos en las NNSS y las previstas en esta única actuación puntual también se pone de manifiesto la magnitud de esta sola actuación, sumando en torno a 1125 viviendas todos los sectores y 1463 en el PAU del Polígono 3.

En términos del **incremento demográfico** y a razón de 4 habitantes por vivienda tal y como se contempla en las NNSS vigentes, la comparativa es de 4500 habitantes previsto por las NNSS para el conjunto de los 12 sectores y de 5853 habitantes para esta única actuación.

De las cifras expuestas hasta ahora se deduce además la necesidad de **replantearse las infraestructuras y sistemas generales de la totalidad del municipio**.

2.- En la parte tercera, capítulo III sobre NORMATIVA, apartado III.3-1.4.2. Revisión, se establecen los supuestos de revisión de las NNSS recogiendo la causa:

nº4: “Cuando el suelo urbanizable previsto en las presentes Normas se encuentre urbanizado en un 75% de su extensión territorial” y,

en la 5ª: “Cuando el suelo urbano previsto en las presentes Normas se encuentre ocupado en el 95% de su extensión territorial”.

Si bien en el expediente administrativo figura un informe técnico de 28 de febrero de 2007 del que se desprende la innecesariedad de proceder a la revisión del planeamiento por falta de concurrencia de las causas que obligarían a tal revisión (tal y como se recoge en las NNSS), el hecho de que según el mismo informe, no se haya urbanizado el 75% del suelo clasificado como urbanizable ni el 95% del suelo clasificado como urbano, no permite afirmar la innecesariedad de proceder a revisar el mismo cuando se plantean Programas de Actuación Urbanizadora de las dimensiones del objeto de informe, porque tal afirmación llevaría, literalmente interpretada como se deduce del informe técnico municipal, que sería posible aprobar figuras de planeamiento que reclasificaran grandes superficies de suelo rústico de reserva por el hecho de no estar urbanizados en los porcentajes señalados el suelo urbano y urbanizable clasificado en Normas, alterándose de esa forma el modelo territorial definido en las mismas.

Antes al contrario, la interpretación de las causas sobre la procedencia de la revisión del planeamiento ha de hacerse en sentido contrario y ponerla, para determinar su significado, en relación con el Reglamento de Suelo Rústico, en cuya Exposición de Motivos, después de hacer una referencia a la sostenibilidad, se recoge literalmente que “La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico del primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla La Mancha”, resultando, por otra parte, que la falta de urbanización del suelo citado hace innecesario reclasificar el suelo rústico a que se refiere el Programa.

La necesidad de revisar las NNSS no deriva exclusivamente de la concurrencia de las causas previstas exclusivamente en el planeamiento, sino de las previsiones legales conforme al art. 40 TRLOTAU.

Por otra parte lo que se deduce del informe técnico es la infracción del art. 24.1.c) TRLOTAU en cuanto a la vulneración de la secuencia lógica del desarrollo de los sectores de planeamiento parcial y del orden básico de prioridades.

3.- Por otra parte y, sin entrar en los pormenores de las NNSS del término municipal y de la evolución de la ejecución del mismo, hay constancia en los archivos informáticos de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio de lo que suponen los Programas de Actuación Urbanizadora remitidos por el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa para informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (hoy Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) en comparación con los datos que se extraen del planeamiento vigente.

La suma de la superficie calificada para uso global residencial por las NNSS (tanto unidades de actuación como sectores) asciende aproximadamente a 115,87 Ha para unas 2111 viviendas, mientras que a través de Planes Parciales de Mejora (actualmente ya informados o pendientes de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) se han remitido varios ámbitos entre los que se encuentra el que es objeto de informe por 253,29 Ha y un total de 5047 viviendas. Lo que supone que vía modificaciones puntuales se ha superado más del doble tanto de la superficie inicialmente prevista en NNSS como el número de viviendas, sin que resulte posible entender que sea posible continuar soportando las cifras citadas y lo que ello supone respecto de la necesidad de infraestructuras y sistemas generales de forma aislada e individual para cada actuación y sin tomar en consideración su evaluación y dotación teniendo como perspectiva la totalidad del municipio.

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

4.- Por otra parte, en el informe de los Srs Secretario y Arquitecto Municipal de fecha 29 de junio de 2005 en el que se da contestación a las alegaciones presentadas se recoge que *“las infraestructuras generales que afectan al resto del municipio se encuentran planteadas y analizadas en el estudio previo realizado y consensuado con el equipo redactor del futuro POM”*, por lo que el Ayuntamiento parece que ya en 2005 tiene dados algunos pasos para la redacción del (necesario) Plan de Ordenación Municipal, sin que sin embargo conste en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda documento técnico al respecto ni trámite alguno relacionado con el procedimiento de aprobación de este instrumento de planeamiento.

No se tiene constancia de que por el Excmo Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa se haya presentado solicitud de informe en el marco del procedimiento relativo a la consulta previa de viabilidad prevista en los artículos 64.7 TRLOTAU y 13 del RSR, cuya posibilidad se deduce del art. 36.3 RSR.

Por último, se recomienda al Excmo. Ayuntamiento de Las Ventas de Retamosa que proceda a la tramitación del POM.

14. NOVES 153/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLÍGONO 2,

PARCELAS 428 a 434 PARAJE “LA SOLANA”, PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “LA SOLANA”.

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

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

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

- Se deberá precisar si la actuación está afectada por alguna vía pecuaria, ya que en el Plan Parcial no hace mención a ninguna, pero según la Resolución de 23-02-2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, “la ordenación detallada presenta viales que desemboca en la vía pecuaria Colada de Escalona, situada al sur de la actuación. Estas actuaciones no son compatibles con la vía pecuaria por lo que será necesario aportar informe favorable del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Toledo de Agricultura y Desarrollo Rural”.
- Conforme al 24.1.c) TRLOTAU y 28 RP el sector deberá incorporar viales completos para su ejecución a cargo de mismo con independencia de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes por lo que se modificará su delimitación.
- Se corregirá el coeficiente de edificabilidad máxima en parcela reflejada en la Ordenanza Residencial, $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (pag. 58 del Plan Parcial) por el realmente utilizado para el cálculo del aprovechamiento objetivo, aparcamientos, superficie construida en parcela,...que es $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Se aportará ficha-resumen del ámbito de ordenación que deberá figurar como anexo de la memoria del Plan Parcial según art. 91.2.g) RP.
- El Proyecto de urbanización contemplará los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según ratio del Plan de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.
- Las parcelas en que se materialice la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento quedan adscritas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública debiéndose inscribir tal condición en el Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo quedan sujetas al derecho de tanteo y retracto del art. 83 TRLOTAU.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES:

- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.
- Se deberá obtener 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 reglamento de Planeamiento.
- Se deberá aportar Resolución/visado de la Dirección Gral. De Patrimonio y Museos respecto a afecciones al Patrimonio Arqueológico.

- Se deberá recavar del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio el oportuno informe sobre las necesidades de redes pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito del ámbito de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 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.
- De conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17/11/2003, en lo referente a zonificación acústica, el PP deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y recabarse conforme al art. 11.2 del mismo RD el informe preceptivo del órgano competente de la infraestructura y, en particular, de las Administraciones titulares de las carreteras.

EN CUANTO A LAS PLICAS:

En la propuesta de Convenio:

- Se tendrá en cuenta la modificación del art. 11 del TRLOTAU por la Ley 2/2009 en cuanto a la monetarización de la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo contemplada en la propuesta de convenio.
- Se deberán concretar las penalizaciones por incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador según la legislación vigente.
- Puesto que mediante el PPM se reclasifica suelo rústico de reserva a urbanizable se deberá prever en la propuesta de convenio las aportaciones suplementarias al patrimonio municipal del suelo con arreglo a los artículos 39.4 TRLOTAU y 120.2 RP.

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.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- 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. “

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

En su caso, si las modificaciones que se deben realizar modificasen la ordenación estructural, el expediente deberá remitirse nuevamente para la emisión de informe por la Comisión.

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

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

15. YUNCOS 156/08 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR EL TERCIO INDUSTRIAL, PROMOVIDO POR PROMUSUR INMUEBLES 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** emitir

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente y posterior sometimiento a nuevo informe vinculante de la CPOTU, todo ello con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno:

EN CUANTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN:

1. La conexión viaria del Sector se realiza a través de la vía pecuaria Camino de la Magdalena, sin clasificar, por lo que se requiere informe favorable de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural puesto que según el artículo 47.2.A.a) TRLOTAU y 5.1.a) del RSR, se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección al Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección Ambiental.
2. Respecto a la delimitación del Sector, y a resultados del contenido del informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural en relación con la Vereda de la Magdalena, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 24.1.c) TRLOTAU y 28 RP que establece que la delimitación geométrica de los Sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia que garanticen, en todos caso la continuidad armónica con los suelos Urbano o Urbanizable contiguos, se deberá (i) incorporar el viario de acceso al Sector completo para su ejecución por el mismo y no sólo parte como se desprende de la documentación gráfica del PPM y (ii) justificar la exclusión de la parcela colindante al Sector, actualmente parece que aislada en suelo rústico, en la que preexiste implantado un uso industrial (nave y talleres) que procedería incluir en el mismo dado que el industrial también es el uso del Sector.
3. En función de lo que resulte de los ordinales anteriores deberán recalcularse los parámetros urbanísticos que procedan en función de la nueva ordenación teniendo en cuenta que para el cálculo del aprovechamiento tipo se estará al art. 71 TRLOTAU.
4. Según el artículo 110.2 del TRLOTAU los Programas de Actuación Urbanizadora deberán conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes así como suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables. La red de saneamiento se conectará con la red del futuro Sector El Tercio Residencial colindante por el NE atravesando parte del mismo estando actualmente clasificado como suelo rústico de reserva por lo que se deberá prever el modo en que se obtendrá y ejecutará el ramal.

EN CUANTO A LOS INFORMES SECTORIALES.

1. Se deberá incorporar al expediente el informe del órgano competente en vías pecuarias de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural relativo a la compatibilidad de la ordenación propuesta con la existencia de la Vereda de la Magdalena, vía pecuaria sin clasificar.
2. Se deberá tener en cuenta el contenido de los informes sobre abastecimiento y depuración de la Dirección General del Agua de abril de 2007.
3. Se deberá obtener el informe previsto en el art. 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.
4. A petición de la representante de la Delegación de Cultura, Turismo y Artesanía se deberán tener en cuenta las condiciones que se establecen en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre afección al Patrimonio Arqueológico del PAU.

EN CUANTO A LAS PLICAS.

1. 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.
2. El Convenio reflejará las garantías como un porcentaje del 7% del Presupuesto de Ejecución por Contrata de las obras de urbanización.
3. Se deberá especificar en la propuesta de convenio la aportación suplementaria al Patrimonio Municipal de Suelo como consecuencia de la reclasificación en virtud de lo dispuesto en el art. 39.4 TRLOTAU y se concretará la edificabilidad que derive del aprovechamiento de cesión municipal.

EN CUANTO AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

1. Cuando resulte posible la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad la consulta prevista en artículo 64.7 del TRLOATU. Debe aportarse la documentación relativa a este trámite.
2. 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.”*
3. Deberá aportarse Certificado del Ayuntamiento respecto a los informes de saneamiento y abastecimiento, firmados por el Arquitecto Municipal, que acrediten que ni el abastecimiento ni el saneamiento al sector va a perjudicar al servicio de éstos en el resto del municipio.

SUELO RÚSTICO

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

16-VILLAMINAYA. EXPTE. 066/06 SNU LEGALIZACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORMAS TECNOLÓGICAS EN FÁBRICA DE PIENSOS PROMOVIDO POR MODESTO MORA MORA

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 **MODESTO MORA MORA** para la **LEGALIZACIÓN, AMPLIACIÓN Y REFORMAS TECNOLÓGICAS EN FÁBRICA DE PIENSOS**, en finca de 30.134 m², con una superficie construida de **1.572,34 m²**, localizada en el municipio de **VILLAMINAYA, Parcelas 3, 64, 65, 66 del polígono 15**, 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 P.O.M., quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado por el Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

En la propuesta de replantación presentada por el promotor se fijará la superficie mínima de terrenos a replantar y que nunca será inferior a **15.067 m²** 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.

Requerir al Ayuntamiento de Villaminaya para que, en virtud de lo dispuesto en el TRLOTAU, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística a estar ejecutada la construcción.

17-SESEÑA. EXPTE. 085/08 SNU GRAVERA, PROMOVIDO POR ARICAM 2001, S.L.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ARICAM 2001, S.L.** para la instalación de **GRAVERA**, en finca de **162,42 ha**, con una superficie a explotar de 116,21 ha, localizada en el municipio de **SESEÑA, Polígonos 19 y 20**, 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. del municipio, donde se contempla en el Art. 9.4.2. esta actividad como uso complementario para este tipo de suelo (Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de aptitud agrícola de regarío "SNUP-I).

La eficacia de la calificación queda condicionada 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, debiendo además:

- Solicitar informe a la Dirección General de Desarrollo Rural por afección a acequias.
- Establecer un entrono de protección y exclusión para el yacimiento arqueológico denominado Dehesa Nueva del Rey, según Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de fecha 05-11-2003

La superficie de terrenos a restaurar y replantar será la fijada por el promotor en el Plan de Restauración a realizar en la explotación, aprobado por la Administración y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en la Evaluación de Impacto Ambiental y en la Resolución de 23-10-2003, de la Dirección General de Calidad Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental.

18-MÉNTRIDA. EXPTE. 68/04 SNU. LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOVIDO POR HERMANOS HERRADÓN, 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 **HERMANOS HERRADÓN, S.L.** para la **LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**, en finca de **19.033 m²**, con una superficie construida de **1.006,40 m²**, localizada en el municipio de **MENTRIDA, Polígono 15, parcela 216**, por los siguientes motivos:

1. Incumplimiento de parcela mínima (art. 7 de las Instrucciones técnicas de planeamiento en suelo rústico) y sobrepasar la altura máxima permitida (art. 16 del Reglamento del Suelo Rústico)
2. Las NN.SS. de Méntrida no contempla este uso dentro de los usos industriales autorizable (Capítulo IV, apartado 3)
3. 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 concurencia de dos razones:

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

El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, establece en su artículo 4 que, en todo caso, las actividades que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, solo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar del núcleo más próximo. La actividad de "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).

19-AZUTÁN. EXPTE. 028/09 SNU EXPLOTACIÓN DE ARCILLA, PROMOVIDO POR CERÁMICA ARTESANAL LA BARRANCA, S.L.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **CERÁMICA ARTESANAL LA BARRANCA, S.L.** para la instalación de **EXPLOTACIÓN DE ARCILLA**, en finca de **23.970 m²**, localizada en el municipio de **AZUTÁN, Polígono 501 parcela 96**, 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 la

Normas Subsidiarias Provinciales, 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.

La superficie de terrenos a restaurar y replantar será la fijada por el promotor en el Plan de Restauración a realizar en la explotación aprobado por la Administración y el cumplimiento de las determinaciones incluidas en la Evaluación de Impacto Ambiental y en la Resolución de 26-08-2008, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la declaración de impacto ambiental.

20-MALPICA DE TAJO. EXPTE. 107/08 SNU CENTRO DE CRÍA, ALQUILER Y PUPILAJE DE GANADO EQUINO Y VIVIENDA VINCULADA A LA ACTIVIDAD, PROMOVIDO POR ANGEL LUIS SOLANO CURIEL.

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 **ANGEL LUIS SOLANO CURIEL** para la construcción de **CENTRO DE CRÍA, ALQUILER Y PUPILAJE DE GANADO EQUINO Y VIVIENDA VINCULADA A LA ACTIVIDAD**, en finca de **40.037m²**, con una superficie construida de **449.75m²** y superficie ocupada de **558.80m²**, localizada en el municipio de **MALPICA DE TAJO, Parcela 163 del polígono 20**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en el POM del municipio, **quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a:**

la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, haciendo especial mención al informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, y al de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la autorización de vertido en fosa séptica y para la concesión de aguas para uso privativo (tal y como se estipula en el informe de 20/11/2008 del Servicio de Evaluación Ambiental).

La superficie de terrenos que debe ser objeto de **revegetación o de apoyo a la regeneración natural**, será de **7.500m²** como mínimo, correspondiente a la mitad de la superficie de la finca vinculada a la actividad (art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico). El Plan de Revegetación contará con el informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente, de modo que se compruebe que las especies propuestas sean compatibles con el medio natural en el que se van a implantar.

El **Plan de Restauración o Plan de desmantelamiento de la actividad**, procedente una vez finalizada la actividad de forma permanente, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte, comprenderá la demolición y desmontaje de las instalaciones y la reposición de los terrenos a su estado original.

21-LA IGLESUELA. EXPTE. 26/09 SNU DOS NAVES PARA EXPLOTACIÓN CAPRINA SEMIEXTENSIVA, PROMOVIDO POR VIRGINIA ILLÁN GIRÓN.

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 **VIRGINIA ILLÁN GIRÓN** para la construcción de **DOS NAVES PARA EXPLOTACIÓN CAPRINA SEMIEXTENSIVA**, en finca de **137.441m²**, con una superficie construida y ocupada de **320,00m²**, localizada en el municipio de **LA IGLESUELA, Parcela 67, del polígono 11**, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de

28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

Se hace una especial mención a las prescripciones determinadas por la Resolución de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente de fecha 14/05/2009, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, cuyo cumplimiento es condición indispensable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 27 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R. D. 3288/1978). Punto del orden del día nº 22.

22. SAN ROMÁN DE LOS MONTES: SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SERRANILLOS PLAYA”

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 modificación del art 19c) de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Comunidad de Propietarios de Serranillos Playa” del término municipal de San Román de los Montes (Toledo), acordada en la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 7 de diciembre de 2008, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

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

Ruegos y preguntas

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

FELIX ORTEGA FERNANDEZ


LA SECRETARIA DE LA CPOTU

TERESA ESTEBAN PERONA
